

PREDIMASA PREDIAL DIANA MARÍA S.A.

EXR - 56437

Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009

En conjunto con el informe de los Auditores Independientes



## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de Predimasa Predial Diana María S.A., al 31 de diciembre del 2010 y 2009, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

### Responsabilidad de la gerencia sobre los estados financieros

2. La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debidas a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables de acuerdo con las circunstancias.

### Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría, las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.
4. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros, para diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.



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

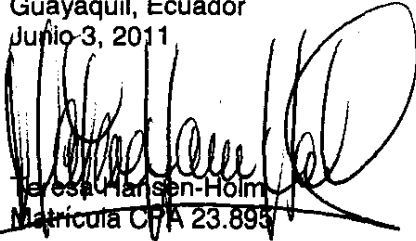
## Opinión

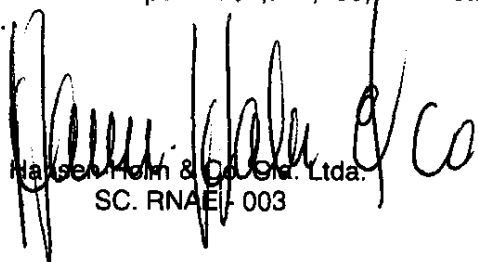
6. En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente en todos los demás aspectos importantes, la situación financiera de Predimasa Predial Diana María S.A. al 31 de diciembre del 2010 y 2009, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de sus accionistas y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

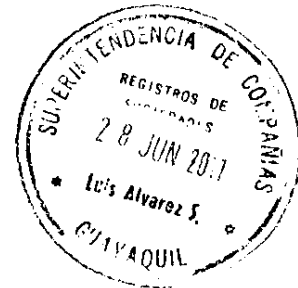
## Asuntos de énfasis

7. Al 31 de diciembre del 2010, la compañía presenta dentro de su patrimonio, la cuenta de Ajustes NIIF de compañías asociadas por US\$1,365,286, ver Nota 7. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS.

Guayaquil, Ecuador  
Junio 3, 2011

  
Teresa Hansen-Holm  
Matrícula CPA 23.893

  
Hansen-Holm & Co. Ltda.  
SC. RNAEI-003



PREDIMASA PREDIAL DIANA MARÍA S.A.

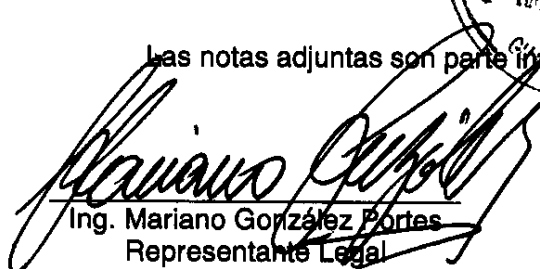
BALANCES GENERALES

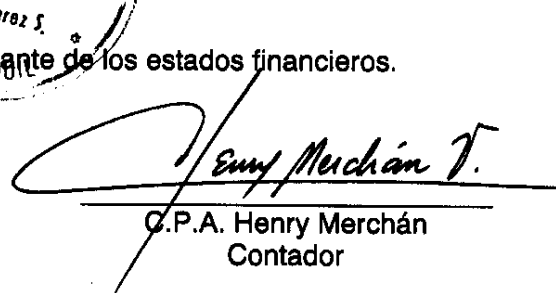
DICIEMBRE 31, 2010 Y 2009

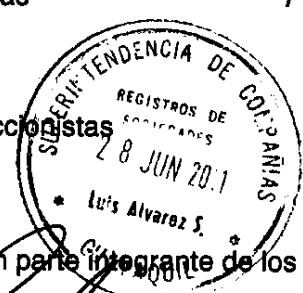
(Expresados en Dólares de E.U.A.)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Efectivo y equivalente de efectivo		101,121	88,717
Gastos pagados por anticipado		0	166
Total activo corriente		<u>101,121</u>	<u>88,883</u>
Inversiones en acciones	3	19,564,832	16,999,814
Partes relacionadas	4	424,344	289,344
Aportes patrimoniales en subsidiarias	5	<u>750,000</u>	<u>750,000</u>
Total activos		<u>20,840,297</u>	<u>18,128,041</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Partes relacionadas	4	32,584	650,757
Otros	5	5	23
Total pasivos		<u>32,589</u>	<u>650,780</u>
<u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
Capital social	7	98,400	98,400
Reserva de capital	7	214,465	214,465
Reserva legal	7	111,733	111,733
Reserva facultativa	7	72,948	72,948
Ajustes NIIF de compañías asociadas	7	1,365,286	0
Utilidades acumuladas		<u>18,944,876</u>	<u>16,979,715</u>
Total patrimonio de los accionistas		<u>20,807,708</u>	<u>17,477,261</u>
Total pasivos y patrimonio de los accionistas		<u>20,840,297</u>	<u>18,128,041</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

  
Ing. Mariano González Portes  
Representante Legal

  
C.P.A. Henry Merchán  
Contador



PREDIMASA PREDIAL DIANA MARÍA S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS

DICIEMBRE 31, 2010 Y 2009

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<u>INGRESOS</u>		
Efectos del valor patrimonial proporcional	1,858,712	1,828,652
Otros ingresos, neto	0	139,160
Dividendos en efectivo	<u>1,405</u>	<u>59,344</u>
UTILIDAD BRUTA	1,860,117	2,027,156
<u>GASTOS</u>		
Gastos operacionales	<u>(58,755)</u>	<u>(53,572)</u>
UTILIDAD OPERACIONAL	1,801,362	1,973,584
Gasto financiero	<u>(84)</u>	<u>(4,875)</u>
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	<u>1,801,278</u>	<u>1,968,709</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

  
Ing. Mariano González Portes  
Representante Legal



  
C.P.A. Henry Merchán  
Contador

PREDIMASA PREDIAL DIANA MARÍA S.A.

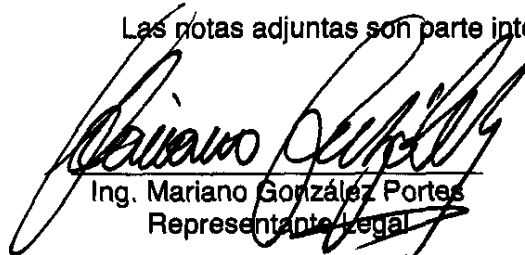
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

DICIEMBRE 31, 2010 y 2009

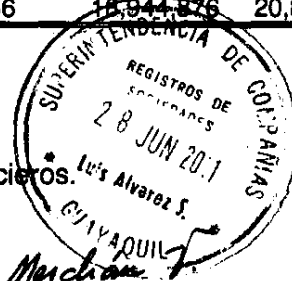
(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	Capital social	Reserva de capital	Reserva legal	Reserva facultativa	Ajustes NIIF de compañías asociadas	Utilidades acumuladas	Total
Saldo diciembre 31, 2008	98,400	214,465	111,733	72,948		15,374,137	15,871,683
Distribución de dividendos						(1,121,025)	(1,121,025)
Ajustes en saldo de conversiones						757,894	757,894
Utilidad del ejercicio						1,968,709	1,968,709
Saldo diciembre 31, 2009	98,400	214,465	111,733	72,948	0	16,979,715	17,477,261
Reverso, dividendos no distribuidos 2009						48,226	48,226
Ajustes NIIF de compañías asociadas					1,365,286		1,365,286
Ajustes de inversiones						115,657	115,657
Utilidad del ejercicio						1,801,278	1,801,278
Saldo diciembre 31, 2010	98,400	214,465	111,733	72,948	1,365,286	18,944,976	20,807,708

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

  
 Ing. Mariano González Portes  
 Representante Legal

  
 C.P.A. Henry Merchán  
 Contador



PREDIMASA PREDIAL DIANA MARÍA S.A.


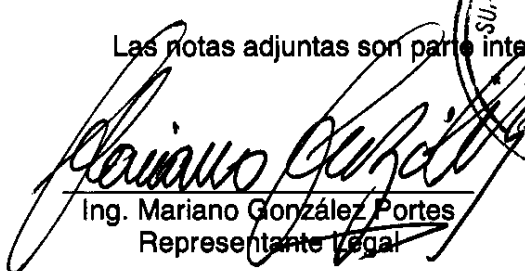
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

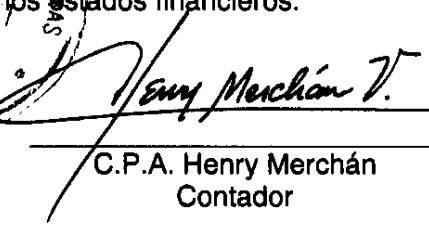
DICIEMBRE 31, 2010 Y 2009

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<b><u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u></b>		
Utilidad neta del ejercicio	1,801,278	1,968,709
Ajustes para reconciliar la utilidad del ejercicio con el efectivo neto (utilizado) en actividades de operación		
Ajustes por efecto del VPP del año 2010	(1,858,712)	(1,828,652)
Ajustes en inversiones	0	(135,119)
<b><u>Cambios netos en activos y pasivos</u></b>		
Cuentas por cobrar y otros	(134,834)	(161,260)
Cuentas por pagar y otros	(204)	(1,928)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de operación	<u>(192,472)</u>	<u>(158,250)</u>
<b><u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u></b>		
Dividendos recibidos en efectivo	<u>804,869</u>	<u>751,450</u>
Efectivo neto provisto en actividades de inversión	<u>804,869</u>	<u>751,450</u>
<b><u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u></b>		
Distribución de dividendos	0	(1,121,025)
Dividendos pagados	(599,993)	0
Cuenta por pagar accionistas	0	587,790
Efectivo neto (utilizado) en actividades de financiamiento	<u>(599,993)</u>	<u>(533,235)</u>
Aumento neto en efectivo	12,404	59,965
Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del año	88,717	28,752
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>101,121</u>	<u>88,717</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

  
  
Ing. Mariano González Portes  
Representante Legal

  
C.P.A. Henry Merchán  
Contador

PREDIMASA PREDIAL DIANA MARÍA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2010 Y 2009

(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONÓMICO

Predimasa Predial Diana María S.A. fue constituida el 30 de julio de 1974 e inscrita en el Registro Mercantil el 24 de octubre del mismo año. La Compañía se encuentra domiciliada en la provincia del Guayas, República del Ecuador. La actividad principal de la Compañía consiste en la adquisición y tenencia de acciones y participaciones.

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Bases de presentación

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, la aplicación de éstas involucra el uso de ciertas estimaciones contables para determinar los activos, pasivos y resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

De conformidad con la Resolución No. 08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías (publicado en el R.O. 498 del 31.XII.08), el ejercicio 2011 se constituye en el período de transición para elaborar y presentar estados financieros comparativos con aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF para todas las compañías sujetas al control de la Superintendencia de Compañías. A la fecha no hay pronunciamiento de autoridades que rigen la operación y control de las instituciones privadas sin fines de lucro.

Las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

Inversiones en acciones

Las inversiones en acciones están registradas aplicando el Método del Valor Patrimonial Proporcional. Según este método de participación, la inversión en una asociada se registrará inicialmente al costo, y se incrementará o disminuirá su importe en libros para reconocer la porción que corresponde al inversor en el resultado del ejercicio obtenido por la entidad participada. La distribución de utilidades o dividendos recibidos en efectivo, de una compañía asociada o subsidiaria, reducen el valor en libros de la inversión.





### Reconocimiento de ingresos

Según la NIC 28, los ingresos son reconocidos en el estado de resultados, considerando la porción que le corresponda de los resultados de la asociada.

### 3. INVERSIONES EN ACCIONES

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, las inversiones en acciones consistían en:

	<u>% de Participación</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Sociedad Agrícola e Industrial San Carlos S.A.	11.01	13,381,818	10,093,733
Inversancarlos S.A.	8.84	5,508,122	6,139,234
La Ferretera C.A.	100	0	86,648
Agrícola e Industrial Primobanano S.A.	50	202,061	261,696
Sociedad Fiduciaria e Inmobiliaria C.A.	50	152,929	197,197
Gamaunión S.A.	50	174,171	141,282
Valores y Administraciones S.A.	50	23,861	44,255
Agrícola Las Villas S.A.	50	27,531	29,632
La Ferretera Cía. Ltda.	99.99	62,018	4,751
Boticas Unidas del Ecuador S.A.	5.62	29,832	0
Los Ferres S.A.	50	1,334	1,386
Biológicos del Ecuador S.A.	50	1,155	0
		<u>19,564,832</u>	<u>16,999,814</u>

### 4. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, las cuentas por cobrar a partes relacionadas eran las siguientes:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Agrícola Las Villas S.A.	159,344	159,344
La Ferretera C.A.	265,000	130,000
	<u>424,344</u>	<u>289,344</u>

Durante el año 2010, se efectuaron las siguientes transacciones con partes relacionadas:

Préstamos entregados	135,000
Gastos por servicios contables	2,789
Pagos de dividendo	599,993

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, las cuentas por pagar a partes relacionadas eran las siguientes:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Accionistas	(4)	648,215 (1)
Partes relacionadas	2,356	2,542
Partes administrativas	30,232	0
	<u>32,584</u>	<u>650,757</u>

(1) Corresponde a saldo de dividendos por pagar del año 2009.

## 5. APORTES PATRIMONIALES EN SUBSIDIARIAS

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, los saldos de aportes patrimoniales en subsidiarias son los siguientes:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
La Ferretera C.A.	500,000	500,000
La Ferretera Cía. Ltda.	250,000	250,000
	<u>750,000</u>	<u>750,000</u>

## 6. IMPUESTO A LA RENTA

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a la renta, se establece en el 25%. La conciliación es como sigue:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Utilidad del ejercicio	1,801,278	1,968,709
Gastos no deducibles	280,923	0
Otros ingresos exentos	(1,405)	(198,504)
Ingresos exentos por efectos del VPP	<u>(2,080,796)</u>	<u>(1,828,652)</u>
	0	(58,447)

## 7. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

### Capital social

El capital social y pagado de la Compañía es de 98,400 acciones ordinarias y nominativas de US\$1.00 cada una. La compañía durante el 2008 se escindió y formó una nueva compañía llamada Inmodiana S.A. por lo que el efecto de esta escisión redujo el Capital en US\$1,600.

### 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.

### 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.

### Reserva facultativa

La Compañía mediante resolución de Junta General de Accionistas, creó la reserva facultativa con la finalidad de capitalizarla en algún momento o absorber pérdidas si las hubiere.

Ajustes NIIF de compañías asociadas

Corresponde al efecto en el patrimonio de la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en compañías asociadas por US\$1,365,286.

8. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Junio 3, 2011) 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.