

MEMORIA ANUAL AÑO 2016

PREDIMASA PREDIAL DIANA MARÍA S.A.

Señores Accionistas:

En cumplimiento a lo señalado por la Superintendencia de Compañías en su Resolución No.92-1-14-0013 publicada en el Registro Oficial No.44 de Octubre de 1992, informo los hechos más significativos durante el ejercicio económico 2016.

Durante el año 2016 la Administración confirma el cumplimiento de los objetivos planteados, así como el cumplimiento de las disposiciones efectuadas por el Junta General. De igual forma se confirma el cumplimiento de las normas sobre propiedad intelectual y derechos de autor por parte de la compañía.

En este año al igual que el año anterior nos hemos beneficiado con un aceptable ingreso por dividendos en acciones dándonos como resultado buenos créditos en nuestra principal inversión agrícola.

En el Balance podemos apreciar que de los US\$34'567.877.15 de nuestros activos el 94.68% corresponden a inversiones en acciones, mientras que el 3.58% a préstamos de apoyo a compañías relacionadas, con una reserva del 0.62% para una capitalización en dos de ellas. Además en bancos mantenemos un saldo que representa 1.11% de nuestros activos.

En el año 2016 la compañía adquirió un paquete accionario por el monto de US\$57,599 en la compañía SOCIEDAD AGRÍCOLA E INDUSTRIAL SAN CARLOS S.A.

Al 31 de diciembre del 2016, el movimiento de las inversiones permanentes es como sigue:

	2016
Saldo neto al inicio del año	\$ 32,115,335.76
Ingreso por método patrimonial	\$ 1,859,024.01
Dividendo recibidos	\$ (1,168,929.76)
Compra de acciones	\$ 57,599.00
Ajuste VPP, neto	\$ (123,377.26)
Otros, neto	\$ (11,276.48)
Saldo neto al final del año	\$ 32,728,375.27

a) La Compañía durante el 2016, realizó un ajuste en inversiones al valor patrimonial proporcional de las acciones.

El pasivo representa el 0.94% de nuestros activos los cuales se encuentran respaldados el 95,65% por nuestro patrimonio.

El total de nuestros ingresos por US\$1,859,024.01 corresponde a las ganancias en inversiones en subsidiarias asociadas valoradas al VPP. Los gastos de este año por US\$162,401.33 corresponden al 11.55% del total de nuestros ingresos, donde el 75.33% corresponden a gastos por impuestos y contribuciones y el ajuste por perdidas en inversiones.

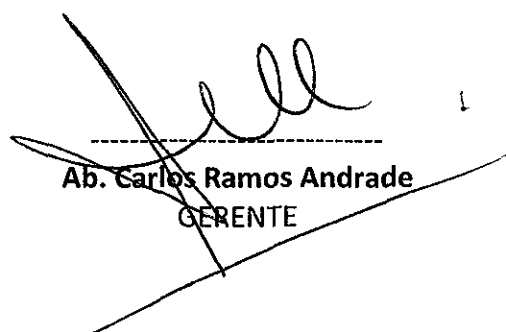
Las utilidades netas de Predimasa Predial Diana María S.A. fueron de US\$1,644,230.64, cabe indicar que la compañía no mantiene empleados por lo tanto no hay distribución del 15% y por ser rentas exentas el 100% de los ingresos, no se adeuda al fisco.

Nuestra obligación de contribuir a reserva legal está satisfecha y es por esto que la Administraciones propone a la Junta General de Accionistas mantener la utilidad de este año en la cuenta de resultados de años anteriores para libre disposición.

Pongo a su conocimiento alguno de los índices financieros más relevante:

		2016 ACTUAL	2015 ANTERIOR	2014 ANTERIOR
LIQUIDEZ				
Liquidez corriente (coeficiente)				
Activo corriente	389,808.85	1.21	519,208.29	0.35
Pasivo corriente	323,210.43		1,483,801.00	
				0.48
SOLVENCIA				
Endeudamiento del activo				
Pasivo total	323,210.43	0.0094	1,483,801.00	0.0435
Activo total	34,567,877.15		34,084,237.08	
				0.0758
Endeudamiento del patrimonio				
Pasivo total	323,210.43	0.0094	1,483,801.00	0.0455
Patrimonio	34,244,666.72		32,600,436.08	
				0.0820
Apalancamiento				
Activo total	34,567,877.15	1.0094	34,084,237.08	1.0455
Patrimonio	34,244,666.72		32,600,436.08	
				1.0820

De los señores accionistas,


 Ab. Carlos Ramos Andrade
 GERENTE

PREDIMASA PREDIAL DIANA MARIA S.A.

RUC #0990268460001

.....
Página 1 de 6

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

1.- INFORMACIÓN GENERAL

CONSTITUCIÓN Y ACTIVIDAD ECONÓMICA

La Compañía 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. Su domicilio legal es en la ciudad de Guayaquil, cuyas oficinas están ubicadas en Av. Juan Tanca Marengo Km. 1.5 C.C. Dicentro oficina 31 planta alta.

La actividad principal de la Compañía consiste en la adquisición y tenencia de acciones y participaciones.

2.- POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

a) Base de presentación

Los estados financieros de la compañía PREDIMASA PREDIAL DIANA MARÍA S.A., se han elaborado de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF de acuerdo a la última traducción al español en la fecha que se informe, de conformidad con la Resolución No. 08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías (publicado en R.O.498 del 31.XII.08)

b) Imagen fiel

Estos estados financieros han sido obtenidos de los registros contables de PREDIMASA PREDIAL DIANA MARÍA S.A. que reflejan fielmente la situación financiera, los resultados de las operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo por el periodo terminado al 31 de diciembre del 2016.

Estos Estados Financieros fueron aprobados por la Gerencia General de la Compañía y están sujetos a la aprobación final de la Junta General de Accionistas dentro de los plazos establecidos por la ley. En opinión de la Gerencia General, los estados financieros a 31 de diciembre del 2016 serán aprobados sin modificaciones.

c) Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2016 no se han producido cambios de criterio contable significativos respecto de los criterios aplicados en el ejercicio 2015.

.....
Av. Juan Tanca Marengo Km 1.5 Centro Comercial Dicentro Of. 31 planta alta
Teléfono: 04 - 22922172

PREDIMASA PREDIAL DIANA MARIA S.A.

RUC #0990268460001

Página 2 de 6

d) Consistencia en presentación

La presentación y clasificación de las partidas en los estados financieros se mantienen de un periodo al siguiente.

e) Unidad monetaria

Los estados financieros se expresan en dólares de los Estados Unidos de América, la unidad monetaria actual de la República del Ecuador.

f) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

	Saldo al 31 de Diciembre del 2016	Saldo al 31 de Diciembre del 2015
Cuenta corriente Bancaria en Moneda Nacional	383,963.85	235,409.24
Total de Efectivo y Equivalentes de Efectivo	383.963.85	235,409.24

g) Inversiones en Acciones

Asociadas

Las inversiones mantenidas en Sociedad Agrícola e Industrial San Carlos S.A., Inversancarlos S.A., Boticas Unidas del Ecuador S.A., Laboratorios Dr. Bjarner C.A., Laboratorios Bi-Farma C.A. y Laboratorios ECU Cía. Ltda., se miden bajo el método de la participación (valor proporcional patrimonial).

Inversiones en Asociadas	% de Participación	Saldo al 31 de Diciembre del 2016	Saldo al 31 de Diciembre del 2015
SOCIEDAD AGRÍCOLA E INDUSTRIAL SAN CARLOS S.A.	11.12	\$ 18,314,597.53	\$ 18,451,860.41
INVERSANCARLOS S.A.	10.25	\$ 6,434,489.59	\$ 6,418,731.02
BOTICAS UNIDAS DEL ECUADOR	45.69	\$ 1,572,237.58	\$ 1,407,926.15
LABORATORIOS DR. A. BJARNER C.A.	49.05	\$ 2,191,308.22	\$ 1,832,124.03
LABORATORIOS BI-FARMA C.A.	47.16	\$ 869,607.73	\$ 670,666.41
LABORATORIOS ECU C.LTDA.	44.75	\$ 67,991.35	\$ 44,607.98
Total de Inversiones en Acciones en Asociadas		\$ 27,328,494.10	\$ 29,450,232.00

PREDIMASA PREDIAL DIANA MARIA S.A.**RUC #0990268460001**

Página 3 de 6

Subsidiarias

Las inversiones mantenidas en: La Ferretera C.A., Agrícola e Industrial Primobanano S.A., Sociedad Fiduciaria e Inmobiliaria C.A., Gamaunión S.A., Valores y Administraciones S.A., Agrícola Las Villas S.A., La Ferretera Cía. Ltda., Los Ferres S.A., Biológicos del Ecuador S.A. Agencias y Distribuciones Interandinas S.A., se miden al costo y aplicar la consolidación, ya que cumple con los siguientes requisitos: i) poder sobre la participada; ii) exposición o derecho a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada; iii) capacidad de utilizar su poder sobre la participada para influir en el importe de los rendimientos del inversor.

Inversiones en Subsidiarias	% de Participación	Saldo al 31 de Diciembre del 2016	Saldo al 31 de Diciembre del 2015
LA FERRETERA C.A.	99.99	\$ 158,842.63	\$ 158,842.63
LA FERRETERA CIA. LTDA.	99.99	\$ 50,360.07	\$ 50,360.07
SOCIEDAD FIDUCIARIA E INMOBILIARIA C.A.	50.00	\$ 437,277.61	\$ 437,277.61
AGRÍCOLA LAS VILLAS S.A.	50.00	\$ 489,428.92	\$ 1,240,293.04
AGRÍCOLA E INDUSTRIAL PRIMOBANANO S.A.	50.00	\$ 185,410.64	\$ 185,410.64
VALORES Y ADMINISTRACIONES S.A.	50.00	\$ 337,296.27	\$ 337,296.27
GAMAUNION S.A.	50.00	\$ 448,350.94	\$ 448,350.94
LOS FERRES S.A.	50.00	\$ 848.63	\$ 848.63
BIODECU S.A. BIOLOGICOS DEL ECUADOR (1)	50.00	\$ -	\$ 11,276.48
INMOBILIARIA MALECON 1009 SA	50.00	\$ 330,975.95	\$ 330,975.95
INMOBIJUNIN SA	50.00	\$ 750,864.12	\$ -
AGENCIA Y DISTRIBUCIONES INTERANDINAS S.A. ADISA	15.35	\$ 88,487.50	\$ 88,487.50
Total de Inversiones en Acciones en Subsidiarias		\$ 3,278,143.28	\$ 3,289,419.76

(1) En este año 2016 La compañía BIOLÓGICOS DEL ECUADOR SA BIODECU. Mediante RESOLUCION SCVS-INC-DNASD-ED-16-0004408 con fecha 9 de Agosto del 2016 aprobó la disolución voluntaria, liquidación y cancelación anticipada de la compañía.

PREDIMASA PREDIAL DIANA MARIA S.A.

RUC #0990268460001

Página 4 de 6

h) Partes Relacionadas

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, las cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas eran las siguientes:

CUENTAS POR COBRAR A CORTO PLAZO	Saldo al 31 de Diciembre del 2016	Saldo al 31 de Diciembre del 2015
Agencias y Distribuciones Interandinas S.A	0.00	0.00
Boticas Unidas del Ecuador S.A.	0.00	91,379.05
Laboratorios Dr. Bjarner C.A.	0.00	98,100.00
Laboratorios Bi-Farma C.A.	0.00	94,320.00
Total de Cuentas por Cobrar Partes Relacionadas	0.00	283,799.05

CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO	Saldo al 31 de Diciembre del 2016	Saldo al 31 de Diciembre del 2015
Agrícola Las Villas S.A.	714,844.31	714,844.31
La Ferretera C.A.	421,085.43	421,085.43
Sociedad Fiduciaria e Inmobiliaria C.A.	100,000.00	100,000.00
Total de Cuentas por Cobrar Partes Relacionadas	1,235,929.74	1,235,929.74

CUENTAS POR PAGAR	Saldo al 31 de Diciembre del 2016	Saldo al 31 de Diciembre del 2015
Accionistas (1)	318,870.15	503,048.78
Partes Relacionadas	4,302.21	731.53
Partes Administrativas	0.00	980,000.00
Total de Cuentas por Pagar Partes Relacionadas	323,172.36	1,483,780.31

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

3.- 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.

Reservas

a) Reserva Legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía.

b) Reserva Facultativa

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

En la Junta General de Accionistas celebrada el 11 de Mayo del 2016 se aprobó destinar la suma de \$2'516m693.84 forme parte de la cuenta reserva facultativa.

Resultados Acumulados

La Resolución No. SC.ICL.CPAIFRS.G.11.007 emitida por la Superintendencia de Compañías el 9 de septiembre del 2011, indica que los saldos acreedores de las cuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones y Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones, generados hasta el año anterior al periodo de transición de aplicación de las NIIF Completas y NIIF para las PYMES, deben ser transferidos al patrimonio a la cuenta Resultados Acumulados, como subcuentas.

a) Reserva de capital

Incluye los valores de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria transferidos al 31 de marzo del 2000. Esta reserva puede ser total o parcialmente capitalizada. El saldo de esta cuenta no está disponible para el pago de dividendos en efectivo.

b) Reserva para imprevistos (Superávit por revaluación de inversiones)

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.

PREDIMASA PREDIAL DIANA MARIA S.A.

RUC #0990268460001

.....
Página 6 de 6

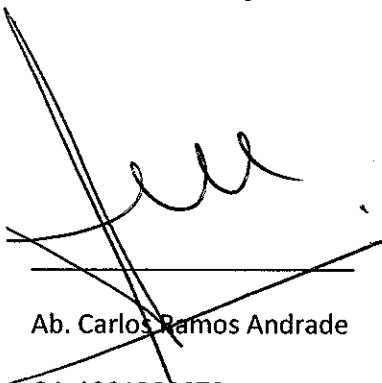
4.- IMPUESTO A LA RENTA

De acuerdo al Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, que entró en vigencia a partir de enero del 2011, se estableció una reducción progresiva de la tasa del impuesto a la renta en 1% anual, hasta llegar a una tasa del 22% en el 2013.

Para el año 2016 y 2015 rigen la tasa de impuesto del 22%.

5.- EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que pudieran tener un efecto significativo sobre éstos.



Ab. Carlos Ramos Andrade

C.I. 1201283072



Ec. Alba Oñate Arellano

RUC 0917457541001