

PREDIMASA PREDIAL DIANA MARÍA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2011 Y 2010

(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

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo a 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 el R.O. 498 del 31.XII.08).

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

Inversiones en acciones

Las inversiones en acciones se mantienen registradas bajo el método de participación, la inversión en una asociada se registrará inicialmente al coste, 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

Los ingresos son reconocidos en el estado de resultados integrales, considerando los siguientes criterios:

- a) Es probable que la Compañía perciba los beneficios económicos correspondientes a la transacción; y,
- b) El importe de los ingresos puede ser cuantificado con fiabilidad.

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

La división financiera de la Compañía monitorea y administra los riesgos financieros relacionados con la operación a través de los reportes internos, con los cuales se analiza la exposición a los distintos riesgos:

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.

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.

4. ESTIMADOS Y CRITERIOS CONTABLES CRÍTICOS

Los estimados y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideren razonables de acuerdo a las circunstancias.

5. INVERSIONES EN ACCIONES

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, las inversiones en acciones consistían en:

	<u>% de</u> <u>Participación</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Sociedad Agrícola e Industrial San Carlos S.A.	11.01	14,730,329	13,381,818
Inversancarlos S.A.	9.40	5,817,819	5,508,122
La Ferretera C.A.	99.99	129,116	0
Agrícola e Industrial Primobanano S.A.	50.00	196,693	202,061
Sociedad Fiduciaria e Inmobiliaria C.A.	50.00	129,465	152,929
Gamaunión S.A.	50.00	201,286	174,171
Valores y Administraciones S.A.	50.00	33,249	23,861
Agrícola Las Villas S.A.	50.00	22,866	27,531
La Ferretera Cía. Ltda.	99.99	50,360	62,018
Boticas Unidas del Ecuador S.A.	5.62	29,832	29,832
Los Ferres S.A.	50.00	1,114	1,334
Biológicos del Ecuador S.A.	50.00	7,218	1,155
		<u>21,349,347</u>	<u>19,564,832</u>

6. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, las cuentas por cobrar a partes relacionadas eran las siguientes:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Agrícola Las Villas S.A.	159,345	159,344
La Ferretera C.A.	787,290	265,000
	<u>946,635</u>	<u>424,344</u>

Durante el año 2011 se efectuaron las siguientes transacciones con partes relacionadas:

Préstamos entregados 800,000

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, las cuentas por pagar a partes relacionadas eran las siguientes:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Accionistas (1)	(4)	(4) (1)
Partes relacionadas	2,662	2,356
Partes administrativas	30,232	30,232
	<u>32,890</u>	<u>32,584</u>

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

7. APORTES PATRIMONIALES EN SUBSIDIARIAS

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, los saldos de aportes patrimoniales en subsidiarias son los siguientes:

	<u>2011</u>	<u>2010</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>

8. IMPUESTO A LA RENTA

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a la renta, se establece en el 24% (2010: 25%).

La conciliación tributaria, es como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Utilidad del ejercicio	2,321,079	1,801,278
Gastos no deducibles (pérdidas por VPP)	0	280,923
Gastos incurridos para generar ingresos exentos	177,018	0
Otros ingresos exentos (dividendos)	(843)	(1,405)
Ingresos exentos por efectos del VPP	<u>(2,497,254)</u>	<u>(2,080,796)</u>
Base gravada	0	0

9. 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.

Reservas

a) Reserva legal

La ley requiere que las sociedades anónimas transfieran a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía.

b) Reserva facultativa

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

Resultados acumulados

a) Reserva de capital

Incluye los valores de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Re expresión 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.

10. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Junio 14, 2012) 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.