

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

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. Dicientro 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 2019.

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 2019 serán aprobados sin modificaciones.

c) Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2019 no se han producido cambios de criterio contable significativos respecto de los criterios aplicados en el ejercicio 2018.

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

Página 2 de 7

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 2018	Saldo al 31 de Diciembre del 2019
Cuenta corriente Bancaria en Moneda Nacional	180,891.21	264,448.01
Inversiones varias (*)	2,100,000.00	0.00
Total de Efectivo y Equivalentes de Efectivo	2,280,891.21	264,448.01

(*) Corresponde a Inversiones mantenidas en el Banco Guayaquil S.A. a una tasa de interés anual del 4.5% y con vencimiento hasta marzo del 2019.

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 2018	Saldo al 31 de Diciembre del 2019
SOCIEDAD AGRÍCOLA E INDUSTRIAL SAN CARLOS S.A.	10.71	\$ 25,754,916.82	\$ 27,217,828.35
INVERSANCARLOS S.A.	10.70	\$ 7,130,532.98	\$ 7,296,342.81
CORPORACION ECUFARMAGROUP S.A.	48.60	\$ 6,586,832.47	\$ 7,501,416.43
Total de Inversiones en Acciones en Asociadas		\$ 39,472,282.27	\$ 42,015,587.59

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

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

Página 3 de 7

Administraciones S.A., Agrícola Las Villas S.A. inmobiliaria Malecon 1009 S.A. e Inmobijunin S.A., se miden al costo y aplican 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 2018	Saldo al 31 de Diciembre del 2019
LA PERRETERA C.A. (1)	99.99	\$ 158,842.63	\$ 249,110.51
SOCIEDAD FIDUCIARIA E INMOBILIARIA C.A.	50.00	\$ 437,277.61	\$ 437,277.61
AGRÍCOLA LAS VILLAS S.A.	50.00	\$ 864,860.98	\$ 864,860.98
AGRÍCOLA E INDUSTRIAL PRIMOBANANO S.A. (2)	50.00	\$ 185,410.64	\$ 250,410.64
VALORES Y ADMINISTRACIONES S.A.	50.00	\$ 337,296.27	\$ 337,296.27
GAMAUNION S.A.	50.00	\$ 448,350.94	\$ 448,350.94
INMOBILIARIA MALECON 1009 SA	50.00	\$ 330,975.95	\$ 330,975.95
INMOBIJUNIN SA	50.00	\$ 375,432.06	\$ 375,432.06
Total de Inversiones en Acciones en Subsidiarias		\$ 3,138,447.08	\$ 3,293,714.96

(1) Corresponde a registro de absorción de pérdidas con aporte para futura capitalización según acta de Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 8 de Abril del 2019.

(2) Corresponde a registro de aumento de capital inscrito con fecha 18 de Noviembre del 2019 de 65.000 acciones a \$1 c/a en el Registro Mercantil de Marcelino Maridueña.

h) Nuevos pronunciamientos contables

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

Tema	Norma	Aplicación obligatoria a partir de:
NIF 9	Corresponde a la revisión final de la NIF 9, que reemplaza las publicadas anteriormente y a la NIC 39 y sus guías de aplicación	1 de enero 2018
NIF 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

PREDIMASA PREDIAL DIANA MARIA S.A.

RUC #0990268460001

Página 4 de 7

<u>Tema</u>	<u>Norma</u>	<u>Aplicación obligatoria a partir de:</u>
NIF 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.

i) Partes Relacionadas

Al 31 de diciembre del 2018 y 2019, 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 2018	Saldo al 31 de Diciembre del 2019
Laboratorios Dr. Bjarner C.A.	110,000.00	0.00
Gamaunion S.A.	0.00	50,000.00
Total de Cuentas por Cobrar Partes Relacionadas	\$ 110,000.00	\$ 50,000.00

CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO	Saldo al 31 de Diciembre del 2018	Saldo al 31 de Diciembre del 2019
Agrícola Las Villas S.A.	837,344.31	837,344.31
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	1,358,429.74	1,358,429.74

CUENTAS POR PAGAR A CORTO PLAZO	Saldo al 31 de Diciembre del 2018	Saldo al 31 de Diciembre del 2019
Accionistas (1)	218,870.15	0.00
Partes Relacionadas	143,699.96	144,167.49
Otras cuentas por pagar	0.00	860,000.00
Total de Cuentas por Pagar Partes Relacionadas	362,570.11	1'004,167.49

PREDIMASA PREDIAL DIANA MARIA S.A.

RUC #0990268460001

Página 5 de 7

(1) Saldo pendiente de pagar correspondiente a la distribución de dividendos del año 2008, en el 2019 se canceló su totalidad.

CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO	Saldo al 31 de Diciembre del 2018	Saldo al 31 de Diciembre del 2019
Otras cuentas por pagar (2)	0.00	3,440,059.10
Total de Cuentas por Pagar Partes Relacionadas	0.00	3,440,059.10

(2) Saldo pendiente de pagar correspondiente a la compra de acciones.

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 10 de Abril del 2019 se aprobó destinar la suma de \$8'603,010.26 forme parte de la cuenta reserva facultativa.

Resultados Acumulados

La Resolución No. SC.ICI.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.

**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 6 de 7

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.

c) Ganancias Acumuladas y Resultado del Ejercicio

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los resultados incluyen lo siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Resultados acumulados de años anteriores	5,013,426.64	12,193,427.00
Resultado del ejercicio	3,590,972.70	8,603,010.26
	<u>\$ 8,604,399.34</u>	<u>\$ 20,796,437.26</u>

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.

A partir del año 2018 rige la tasa de impuesto del 25% y en el 2017 fue del 22%.

5.- EVENTOS SUBSECUENTES

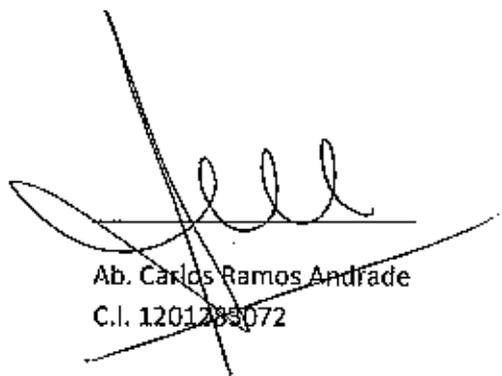
El miércoles 11 de marzo del 2020 Tedros Adhanom, director de la Organización Mundial de la Salud, caracterizó al brote de enfermedad por coronavirus (Covid-19), que fue notificado por primera vez en Wuhan (China) el 31 de diciembre del 2019, como una pandemia; es decir, como una enfermedad epidémica 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.

PREDIMASA PREDIAL DIANA MARIA S.A.

RUC #0990268460001

Página 7 de 7

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.



Ab. Carlos Ramos Andrade
C.I. 1201283072



Ec. Alba Oñate Arellano
RUC 0917457541001