

EXICAR S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresadas en dólares estadounidenses)

NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL:

La compañía Exicar S.A. fue constituida en la ciudad de Guayaquil, el 15 de junio de 1990 con el objeto principal de dedicarse a la actividad mercantil como distribuidora, intermediaria, mandataria, mandante, agente, representante de personas naturales y/o jurídicas nacionales o extranjeras, cuenta correntista mercantil y prestamista mercantil de bienes que no consistan en dinero. Se dedicará así mismo, a la adquisición, enajenación, tenencia, corretaje, permuta, arrendamiento, agenciamiento, explotación y administración de bienes inmuebles urbanos o rústicos, de maquinarias.

Además, la Compañía también podrá dedicarse a la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como: edificios de apartamentos y viviendas; edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones; instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos; incluye el alquiler de casas y apartamentos amueblados o sin amueblar por períodos largos, en general por meses o por años.

Con fecha diciembre 31 del 2018, los Accionistas son:

<u>Nombres</u>	<u>Cantidad de acciones</u>	<u>Nacionalidad</u>	<u>Porcentajes</u>
Barcelona Antón Fernando Alfredo	0,001	Ecuatoriana	0,01%
Predial Capitán Najera S.A.	2,026,143	Ecuatoriana	99,99%
	<u>2,026,144</u>		<u>100%</u>

NOTA 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS:

(a) Declaración de cumplimiento. -

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades – NIIF para Pymes emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la sección 8 de la

NIIIF para Pymes, estas políticas han sido definidas de las NIIIF para Pymes vigentes al 31 de diciembre del 2017, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

(b) Efectivo y equivalentes al efectivo. -

El Efectivo y equivalentes al efectivo está representado por saldo en efectivo disponible en un banco local.

(c) Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar. -

Las Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son efectivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado. El periodo de crédito promedio es de 30 días.

(d) Propiedades de inversión. -

Las Propiedades de inversión son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las Propiedades de inversión son medidas a su valor razonable.

Una Propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando la Propiedad de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la Propiedad de inversión (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la Propiedad de inversión.

(i) Método de depreciación y vidas útiles. - El costo de las Propiedades de inversión se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación, se presentan las principales partidas de Propiedades de inversión y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Ítem	Vida útil (en años)	Porcentaje
Edificio	20	5%

(e) Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar. -

Las Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado.

(f) Impuestos. -

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

(i) Impuesto corriente. - El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imposables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas para cada período.

(ii) Impuesto diferido. - El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imposables. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se miden empleando las tasas fiscales que se esperan sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía valoró que no debió reconocer este impuesto.

(g) Provisiones. -

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene la obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado y es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

(h) Reconocimiento de ingresos. -

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Los ingresos provenientes de servicios se reconocen cuando estos pueden ser estimados con fiabilidad. Los ingresos de actividades ordinarias asociados con la operación se reconocen, considerando el grado de determinación de la prestación final del período sobre el que se informa.

(i) Gastos. -

Los gastos se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se efectúe el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

(j) Compensación de saldos y transacciones. -

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que contractualmente o por norma legal contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

(k) Instrumentos financieros. -

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados se reconocen de inmediato en el resultado del período.

(i) Activos financieros. - Los activos financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías: activos financieros “al valor razonable con cambios en los resultados”, “inversiones mantenidas hasta el vencimiento”, “activos financieros disponibles para la venta”, y “préstamos y partidas por cobrar”. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción. Las compras o ventas regulares son todas aquellas compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado.

(ii) Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio. - Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual. Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

(l) Principales cambios a la norma NIIF para las Pymes al 31 de diciembre del 2017. - Las políticas contables adoptadas son consistentes con aquellas utilizadas el año anterior. A partir del 1 de enero de 2017 entró en vigencia cambios NIIF para Pymes vigentes a la fecha de la emisión del informe financiero de la compañía Exicar S.A.

Impuesto a las Ganancias: Alineación de la Sección 29 con la NIC 12. -

El contenido de la Sección 29 de la NIIF para las Pymes fue reformado y alineado con los principios establecidos en la NIC 12 de las NIIF Completas. Se requiere a los preparadores de estados financieros que estimen las bases fiscales de los activos en función de sus consecuencias fiscales a través de su uso esperado. También se añadió una exención por ‘costo o esfuerzo desproporcionado’ para el requerimiento de compensar activos y pasivos por impuesto a las ganancias.

Actividades Extractivas: Incorporación de los principios de la NIIF 6 en la Sección 34.

Cuando se emitió la NIIF para las Pymes en el 2009, era muy silenciosa con respecto a la contabilidad de las actividades extractivas (Sección 34 – Actividades Especiales). Ahora, la Sección 34 incorpora algunos párrafos de la NIIF 6 Exploración y Evaluación de Recursos Minerales – norma que establece los principios para la contabilidad de actividades extractivas en las NIIF Completas.

Propiedades, planta y equipo: opción del modelo de revaluación. -

En inicio, la NIIF para las Pymes sólo permitía el modelo de costo para la medición posterior de las Propiedades, planta y equipo, la opción de revaluación no fue considerada. Actualmente se permite la opción del modelo de revaluación.

A continuación, se describen otras enmiendas a la NIIF para las Pymes que se han considerado relevantes, de acuerdo a cada sección:

Sección 2 - Conceptos y Principios Generales. - Costo o esfuerzo desproporcionado. es un concepto muy importante en la aplicación integral de la NIIF para las Pymes que requiere el uso del juicio profesional y la mejor información disponible. Las enmiendas incluyen mayor guía sobre la aplicación de la exención de 'costo o esfuerzo desproporcionado', la Sección 2 modificada ahora incluye el siguiente párrafo:

"La aplicación de un requerimiento daría lugar a un "costo o esfuerzo desproporcionado" ya sea porque el costo es excesivo (por ejemplo, los honorarios de un tasador son excesivos) o los esfuerzos de los empleados son excesivos en comparación con los beneficios que recibirían los usuarios de los estados financieros por contar con la información."

Las enmiendas también hacen énfasis en que sólo ciertas secciones de la NIIF para las Pymes permiten el uso de la exención por costo o esfuerzo desproporcionado y están especificadas en la norma (es decir, que los preparadores no pueden ejercer discrecionalmente esta opción). Asimismo, se debe revelar en las notas a los estados financieros en qué casos se ha utilizado esta opción y cuál fue el razonamiento para hacerlo.

Sección 5 - Estado del Resultado Integral y Estado de Resultados. - Agrupación de las partidas de otro resultado integral sobre la base de si son potencialmente reclasificables a resultados (o no), en concordancia con la actual NIC 1 – Presentación de Estados Financieros.

Sección 9 - Estados Financieros Consolidados y Separados. - Se adiciona la opción del método de la participación para medir las inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas, en los estados financieros separados.

Sección 11 – Instrumentos Financieros Básicos. - Se adiciona una exención por 'costo o esfuerzo desproporcionado' a la medición de inversiones en instrumentos de patrimonio a su valor razonable. Aclaración de que la mejor evidencia del valor razonable es un 'precio cotizado en un mercado activo', en lugar de un 'precio en un acuerdo de venta vinculante' que se proponía antes.

Sección 18 – Activos Intangibles distintos de la Plusvalía. - Cuando la vida útil de un activo intangible no pueda ser establecida con fiabilidad, la vida útil debe ser establecida mediante la mejor estimación de la gerencia y no deberá exceder los 10 años. La NIIF para las Pymes original fijaba automáticamente la vida útil en 10 años cuando ésta no podía ser establecida con fiabilidad.

Sección 19 - Combinaciones de Negocios y Plusvalía. - Se adiciona una exención por 'costo o esfuerzo desproporcionado' para el reconocimiento de activos intangibles separadamente en una combinación de negocios y se adiciona un requerimiento para todas las entidades de proporcionar una descripción cualitativa de los factores que componen cualquier plusvalía reconocida. Esta exención por 'costo o esfuerzo desproporcionado' no aplica al reconocimiento de pasivos contingentes en una combinación de negocios.

Sección 22 – Pasivos y Patrimonio. - Se adiciona guías esclareciendo la clasificación de instrumentos como pasivo o patrimonio, en concordancia con la NIC 32 – Instrumentos Financieros: Presentación y Medición de las NIIF Completas. Incorporación, de una exención por esfuerzo o costo desproporcionado del requerimiento para medir el pasivo para pagar una distribución distinta al efectivo al valor razonable de los activos distintos al efectivo a distribuir. Y, guías que aclaran la contabilización de la liquidación del dividendo por pagar.

Sección 33 - Información a Revelar sobre Partes Relacionadas. - Alineación de la definición de 'parte relacionada' con la NIC 24 - Información a Revelar sobre Partes Relacionadas.

Sección 35 – Transición a la NIIF para las Pymes. - La incorporación de una opción de permitir que se use la Sección 35 más de una vez, sobre la base de las modificaciones de la NIIF 1 - Adopción por Primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera.

La adopción de estos cambios no tuvo un impacto significativo para las operaciones de la Compañía.

NOTA 3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES:

La preparación de los estados financieros en conformidad con la Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas - NIIF para Pymes requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito

de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. 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.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

La Compañía no ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables el deterioro de activos, el cual establece qué a la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso del activo. El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir del activo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente. En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargos a resultados.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

NOTA 4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el Efectivo y equivalentes al efectivo consistía en:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Banco del Pichincha C.A.	2,526.60	3,832.50

Corresponden a depósitos en cuenta corriente, los cuales no generan intereses y no tienen restricciones para su uso. Este banco local a la fecha del presente informe tiene una calificación de AAA-.

NOTA 5. CUENTAS POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR:

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, las Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar consistían en:

	2018	2017
Clientes	93,359.42	62,869.54
Compañías relacionadas	34,267.39	34,267.39
	<u>127,626.81</u>	<u>97,136.93</u>

- (1) Corresponde básicamente a facturas pendientes de cobro por arrendamiento de los locales comercial a: Unicomer del Ecuador S.A. el valor de US\$13.88 y Almacenes Boyacá S.A. un monto de US\$93,345.54.
- (2) Los movimientos al 31 de diciembre del 2018 y 2017, con sus compañías relacionadas son como sigue a continuación:

Compañías relacionadas	Saldos al 31-12-17	Saldos al 31-12-18
Listonsa S.A.	322	322
Mattercorp S.A.	416	416
Ridleycorp S.A.	332	332
Promusvento S.A.	1,198	1,198
Fernando Barcelona Anton	32,000	32,000
	<u>34,268</u>	<u>34,268</u>

NOTA 6. IMPUESTOS:

Activo y pasivo por impuestos del año corriente. - Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, un resumen es como sigue:

<u>Activo:</u>	Saldos al 31-dic-17	Saldos al 31-dic-18
Credito Tributario Iva	5,701.06	9,679.86
Credito Tributario I.R.	23,813.79	17,578.49
	<u>29,514.85</u>	<u>27,258.35</u>

<u>Pasivo:</u>	Saldos al 31-dic-17	Saldos al 31-dic-18
Retención en la Fte IVA por pagar	721.53	-
Retención en la fuente de Imp. Renta	523.15	-
	<u>1244.68</u>	<u>0.00</u>

Impuesto a la renta reconocida en los resultados. - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	2018	2017
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a la renta	-56,773.89	65,880.44
Más (menos) - Partidas de conciliación:		
Gastos no deducibles	7,066.55	17,011.38
Utilidad gravable	-49,707.34	82,891.82
Tasa de impuesto	0%	22%
Impuesto a la renta causado	0.00	18,236.20
Anticipo de impuesto a la renta	14,990.31	14,364.82

NOTA 7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN:

Los saldos de Propiedades de inversión al 31 de diciembre del 2018 y 2017 y los movimientos por los años terminados en esas fechas fueron los siguientes:

	Saldos al 31-dic-17	Saldos al 31-dic-18
Terreno	15,001.19	15,001.19
Edificio	3,255,693.48	3,255,693.48
	3,270,694.67	3,270,694.67
Menos - Depreciación acumulada	-607,620.95	-643,787.80
	2,663,073.72	2,626,906.87

NOTA 8. CUENTAS POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR:

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, las Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar consistían en:

	2018	2017
Compañías relacionadas	1,775,462.90	1,715,326.42
Proveedores locales	19,980.00	27,838.40
Dividendo		145,302.00
Otras cuentas por pagar	0.10	0.10
	1,795,443.00	1,888,466.92

(1) Los movimientos de las compañías relacionadas al 31 de diciembre del 2018 y 2017 de las cuentas por pagar y otras cuentas por pagar es como se detalla a continuación:

	Saldo al 31- dic-18	Saldo al 31- dic-17
Almacenes Boyacá S.A.	33,501.08	11,231.89
CIFE Cía. Ltda.	21,000.00	21,000.00
Predial Capital Nájera S.A.	1,720,961.82	1,683,094.53
	<u>1,775,462.90</u>	<u>1,715,326.42</u>

Capital social. - El capital social autorizado consiste en 2,026,144 acciones de US\$0.04 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

Atentamente:



JOSEANTONIO WADIII BARCIONA ANTON
Gerente General
Exicar S.A.