

## **INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE**

A los señores accionistas de:  
Compania Inmobiliaria Industrial Mecsa S.A.

### **Informe sobre la auditoría de los estados financieros**

#### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Compania Inmobiliaria Industrial Mecsa S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, el estado de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Compania Inmobiliaria Industrial Mecsa S.A., al 31 de diciembre de 2018, así como sus resultados y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

#### **Fundamento de la opinión**

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la entidad de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto a los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en la República del Ecuador, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas en conformidad con estos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

#### **Párrafo de énfasis**

Tal como se describe en la nota 18, la compañía mantiene su única propiedad de inversión en arriendo; en consecuencia, los resultados y actividades de la compañía dependen del contrato suscrito con Farmacias y Comisariatos de Medicinas S.A. Farcomed.

#### **Otras cuestiones**

Los estados financieros de Compania Inmobiliaria Industrial Mecsa S.A., correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2017, fueron auditados por otro auditor que expresó una opinión no modificada (favorable) sobre dichos estados financieros el 02 de abril de 2018.

#### **Responsabilidades de la administración en relación con los estados financieros**

La administración de la entidad es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), así como del control interno que la administración de la entidad considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de distorsiones importantes, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la entidad para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados a su continuidad y utilizar dicho principio contable como base fundamental, excepto si la administración tiene intención de liquidar la entidad o cesar sus operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.

## **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre va a detectar errores materiales cuando existan. Las representaciones erróneas pueden surgir por fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en conjunto, podrían influir razonablemente en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Asimismo:

- Identificamos y valoramos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es mayor que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, falseamiento, o la elusión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la administración, del principio contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre la existencia, o no, de una incertidumbre de importancia relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la entidad para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden causar que la entidad no pueda continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
- Comunicamos a los responsables del gobierno de la entidad, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

### **Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

Los informes sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la entidad, como agente de retención y percepción; y, cumplimiento de las normas de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos, por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2018, se emite por separado.



Silvia Erazo Vásquez  
Socia - Licencia No. 17-4020

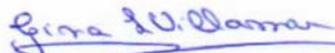
**Wolfcaat S.A., Financial Management & Tax Consulting**  
Registro Nacional de Auditores Externos No. SCVS-RNAE-810  
La Niña N26-131 y Yánez Pinzón  
Quito - Ecuador - Código Postal EC170522

Distrito Metropolitano de Quito, 11 de abril de 2019

COMPANIA INMOBILIARIA INDUSTRIAL MECSA S.A.  
Estados financieros individuales y notas  
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017  
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

A. Estado de Situación Financiera

<u>ACTIVOS</u>	Nota	Diciembre 31	
		2018 (en U.S. dólares)	2017 (en U.S. dólares)
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	136.962	92.864
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	7	9.858	-
Activos por impuestos corrientes	8	9.482	8.165
<b>Total activos corrientes</b>		<b>156.302</b>	<b>101.029</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Propiedades de inversión	9	434.667	466.800
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>434.667</b>	<b>466.800</b>
<b>Activos totales</b>		<b>590.969</b>	<b>567.829</b>
 <b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u></b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	10	-	(644)
Pasivos por impuestos corrientes	8	(132)	(182)
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>(132)</b>	<b>(826)</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Otros pasivos no corrientes	11	(7.000)	(7.000)
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>(7.000)</b>	<b>(7.000)</b>
<b>Pasivos totales</b>		<b>(7.132)</b>	<b>(7.826)</b>
 <b>Patrimonio</b>			
Capital social	12	(800)	(800)
Reservas		(1.915)	(1.915)
Resultados acumulados		(581.122)	(557.288)
<b>Total patrimonio</b>		<b>(583.837)</b>	<b>(560.003)</b>
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<b>(590.969)</b>	<b>(567.829)</b>

  
Gina Lucía Villamar Utreras  
Representante Legal

  
Diego Rafael Salvador Galvez  
Contador General

COMPANIA INMOBILIARIA INDUSTRIAL MECSA S.A.  
 Estados financieros individuales y notas  
 Al 31 de diciembre de 2018 y 2017  
 (Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

B. Estado de Resultados Integrales

	Nota	Diciembre 31	
		2018 (en U.S. dólares)	2017 (en U.S. dólares)
Ingresos de actividades ordinarias <b>(Ganancia) bruta</b>	13	<u>(66.412)</u>	<u>(59.939)</u>
Otros ingresos	14	(649)	(17.391)
Gastos de administración y ventas <b>(Utilidad) antes de impuesto a las ganancias</b>	15	<u>39.644</u>	<u>44.034</u>
		<u>(27.417)</u>	<u>(33.296)</u>
<b>Menos:</b>			
Gasto por impuesto a las ganancias <b>(Utilidad) neta del periodo</b>	8(b)	3.583	8.556
		<u>(23.834)</u>	<u>(24.740)</u>

  
 Gina Lucia Villamar Utreras  
 Representante Legal

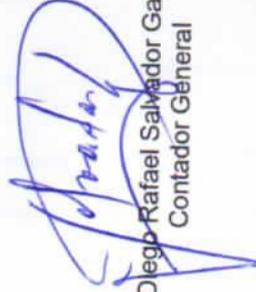
  
 Diego Rafael Salvador Galvez  
 Contador General

COMPANIA INMOBILIARIA INDUSTRIAL MECSA S.A.  
 Estados financieros individuales y notas  
 Al 31 de diciembre de 2018 y 2017  
 (Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

C. Estado de Cambios en el Patrimonio

	Capital social (en U.S.dólares)	Reservas (en U.S.dólares)	Resultados acumulados (en U.S.dólares)	Total patrimonio (en U.S.dólares)
Saldo al 1 de enero de 2017	(800)	(1,915)	(532,548)	(535,263)
Resultado del periodo	-	-	(24,740)	(24,740)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>(800)</b>	<b>(1,915)</b>	<b>(557,288)</b>	<b>(560,003)</b>
Saldo al 1 de enero de 2018	(800)	(1,915)	(557,288)	(560,003)
Resultado del periodo	-	-	(23,834)	(23,834)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>(800)</b>	<b>(1,915)</b>	<b>(581,122)</b>	<b>(583,837)</b>

  
 Gina Lucia Villamar Ulteras  
 Representante Legal

  
 Diego Rafael Salvador Galvez  
 Contador General

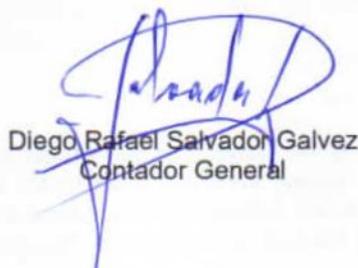
COMPANIA INMOBILIARIA INDUSTRIAL MECSA S.A.  
 Estados financieros individuales y notas  
 Al 31 de diciembre de 2018 y 2017  
 (Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

D. Estado de Flujos de Efectivo

	Diciembre 31	
	2018 (en U.S. dólares)	2017 (en U.S. dólares)
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación</b>		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	56.610	65.512
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(8.260)	(50.121)
Impuestos a las ganancias pagados	(4.900)	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	648	10.795
<b>Efectivo neto proveniente de actividades de operación</b>	<b>44.098</b>	<b>26.186</b>
<b>Flujos de efectivo de actividades de inversión</b>		
<b>Efectivo neto proveniente de actividades de inversión</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Flujos de efectivo de actividades de financiamiento</b>		
<b>Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Aumento (disminución) neto en efectivo y sus equivalentes</b>	<b>44.098</b>	<b>26.186</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	92.864	66.678
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</b>	<b>136.962</b>	<b>92.864</b>
<b>Conciliación de la utilidad neta con el efectivo</b>		
Utilidad (pérdida) neta	23.834	24.740
<b>Ajustes por partidas distintas al efectivo</b>		
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	32.133	32.000
Ajustes por gastos por deterioro (reversiones por deterioro) reconocidas en los resultados del período	-	(557)
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	3.583	2.360
<b>Cambios en activos y pasivos</b>		
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	(9.802)	5.573
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	-	2.243
(Incremento) disminución en otros activos	(4.900)	-
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	(644)	(7.357)
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	(50)	(9.495)
Incremento (disminución) en otros pasivos	(56)	(23.321)
<b>Efectivo neto proveniente de actividades de operación</b>	<b>44.098</b>	<b>26.186</b>



Gina Lucia Villamar Utreras  
Representante Legal



Diego Rafael Salvador Galvez  
Contador General