

COMPAÑÍA INMOBILIARIA INDUSTRIAL MECSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

1. OPERACIONES Y HECHOS RELEVANTES

Constitución y operaciones

Compañía Inmobiliaria Industrial MECSA S.A. (en adelante "la Compañía") fue constituida en la República del Ecuador mediante escritura de fecha 17 de marzo de 1976, e inscrita y aprobada por la Superintendencia de Compañías mediante resolución N°5212 del 30 de abril de 1976. El objeto de la Compañía es la compra, venta, permuta y adquisición de bienes inmuebles en general, así como su arrendamiento.

La Compañía es dueña de una propiedad de inversión ubicada en la ciudad de Guayaquil, la misma que es arrendada a la compañía relacionada Farmacias y Comisariatos de Medicinas S.A. FARCOMED, con la cual se ha firmado un contrato de arrendamiento cuyo plazo de vencimiento es hasta el año 2018. En consecuencia, las actividades de Compañía Inmobiliaria Industrial MECSA S.A. y sus resultados dependen de los arriendos con dicha Compañía.

Situación económica del país

Durante el 2017 la situación económica del país ha presentado leves indicios de recuperación, sin embargo, los precios de exportación del petróleo, principal fuente de ingresos del Presupuesto General del Estado, no han recuperado niveles de años anteriores, lo cual continúa afectando la liquidez de ciertos sectores de la economía del país.

Las autoridades continúan enfrentando esta situación y han implementado varias medidas económicas, entre las cuales tenemos: priorización de las inversiones, incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros (China), incremento en ciertos tributos, entre otras medidas. Si bien el esquema de salvaguardias, que se implementó para restringir las importaciones y mejorar la balanza comercial, se desmontó en junio del 2017, a partir de noviembre de este año se implementó un esquema de tasas arancelarias para ciertos productos en función de los pesos de los productos importados.

La Administración de la Compañía considera que a la fecha de emisión de los estados financieros dichos impactos no pueden aún ser evaluados de forma integral, sin embargo, se encuentra en proceso de implementación de un plan de acción que permita minimizar dichos impactos.

Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros de Compañía Inmobiliaria Industrial MECSA S.A. por el año terminado el 31 de diciembre del 2017, han sido emitidos con la autorización de fecha 14 de marzo del 2018 por parte de la Represente Legal de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

COMPAÑÍA INMOBILIARIA INDUSTRIAL MECSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requieren las NIIF, estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2017, emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board), traducidas oficialmente al idioma castellano y aplicadas de manera uniforme a los años que se presentan en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación de estados financieros

Los presentes estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico. La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía.

En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.1.1 Nuevos pronunciamientos contables

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros de la Compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

COMPAÑÍA INMOBILIARIA INDUSTRIAL MECSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
NIC 28	Mejoras relacionadas con la medición de una asociada o una empresa conjunta a su valor razonable.	1 de enero 2018
NIC 40	Enmiendas referentes a transferencias de propiedades de inversión y que las mismas deben realizarse cuando hay un cambio demostrable en el uso del activo.	1 de enero 2018
NIIF 1	Enmiendas relacionadas a la eliminación de las exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez con respecto a la NIIF 7, la NIC 19 y la NIIF 10.	1 de enero 2018
NIIF 2	Las enmiendas aclaran cómo contabilizar determinados tipos de operaciones de pago basadas en acciones.	1 de enero 2018
NIIF 4	Enmiendas a la NIIF 4 "Contratos de seguros" relativas a la aplicación de la NIIF 9 (Instrumentos financieros).	1 de enero 2018
NIIF 9	Corresponde a la revisión final de la NIIF 9, que reemplaza las publicadas anteriormente y a la NIC 39 y sus guías de aplicación.	1 de enero 2018
NIIF 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
CINIIF 22	Aclaración sobre transacciones en moneda extranjera o partes de transacciones en las que existe una contraprestación denominada o tasada en una moneda extranjera.	1 de enero 2018
NIC 28	Aclaración sobre el registro a largo plazo de una inversión que no está aplicando el valor patrimonial proporcional.	1 de enero 2019
NIIF 16	Publicación de la norma "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.	1 de enero 2019
NIIF 9	Enmienda a la NIIF 9 relacionada con las compensaciones negativas de ciertas condiciones de pagos adelantados.	1 de enero 2019
CINIIF 23	Interpretación que clarifica el reconocimiento y medición de las incertidumbres sobre ciertos tratamientos de impuesto a la renta.	1 de enero 2019
NIIF 17	Norma que reemplazará a la NIIF 4 "Contratos de Seguros".	1 de enero 2021

La Compañía estima que la adopción de las enmiendas y mejoras a las NIC y NIIF y las nuevas publicaciones antes descritas, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

Con respecto a los efectos de la NIIF 9 y la NIIF 15, la Compañía ha realizado una evaluación global y, en base lo establecido en las nuevas normas, sus aplicaciones no tendrán un impacto significativo en los estados financieros. Esto se basa principalmente en el hecho de que las transacciones de venta no son complejas en cuanto a la entrega del producto, descuentos y comisiones, y con respecto a la NIIF 9, el rubro más relevante, corresponde a cuentas por cobrar y por pagar, se mantienen dentro de los plazos de crédito establecidos por la Administración sin rebasar los límites establecidos, lo cual no genera deterioro.

2.1.2 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

2.2 Efectivo

Incluye el efectivo mantenido en cuentas corrientes locales de disponibilidad inmediata.

COMPAÑÍA INMOBILIARIA INDUSTRIAL MECSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.3 Activos y pasivos financieros

2.3.1 Clasificación:

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "cuentas por cobrar". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "cuentas por cobrar". En cuanto a los pasivos financieros, la Compañía solo mantuvo en la categoría de "otros pasivos financieros". Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

Cuentas por cobrar: representados principalmente en el estado de situación financiera por los documentos y cuentas por cobrar comerciales. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera. Los ingresos por intereses se reconocen aplicando tasa de interés efectiva, excepto en las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resulte inmaterial.

Otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por las cuentas por pagar a proveedores, compañías relacionadas y otras cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.3.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior:

Reconocimiento

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que, de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

COMPAÑÍA INMOBILIARIA INDUSTRIAL MECSA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)**

Medición posterior

- a) **Cuentas por cobrar:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo.
- (i) **Cuentas por cobrar compañías relacionadas:** Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por compañías relacionadas por el arriendo del local comercial en la ciudad de Guayaquil, en el curso normal de los negocios. Se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y se recuperan en el corto plazo.
- b) **Otros pasivos financieros:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:
- i) **Proveedores y otras cuentas por pagar:** Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales en el curso normal de los negocios. Si se esperan pagar en un año o menos se clasifican como pasivos corrientes, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderos hasta en 30 días en promedio.
- ii) **Cuentas por pagar a compañías relacionadas:** Son obligaciones de pago por valores recibidos en efectivo por garantías de locales comerciales arrendados, que son exigibles en los plazos determinados en los contratos respectivos. No devengan intereses. Si se esperan pagar en un año o menos se clasifican como pasivos corrientes, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.

2.3.3 Deterioro de activos financieros:

Los activos financieros distintos a aquellos designados al valor razonable con cambios en los resultados son probados por deterioro de valor al final de cada período sobre el cual se informa. Un activo financiero estará deteriorado cuando exista evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero se han visto afectados.

Cuando un activo financiero disponible para la venta es considerado como deteriorado, las ganancias o pérdidas acumuladas previamente reconocidas en otro resultado integral son reclasificadas al resultado del período.

Para los activos financieros registrados al costo, si, en un período posterior, el importe de la pérdida por deterioro de valor disminuye y la misma puede estar relacionada de manera objetiva con un evento ocurrido luego de que el deterioro de valor fue reconocido, la pérdida por deterioro de valor previamente reconocida se reversa con cambio en los resultados siempre y cuando el monto en libros de la inversión a la fecha en que se reversa el deterioro no exceda el importe que hubiera resultado de costo amortizado en caso de que no se hubiera reconocido el deterioro de valor.

COMPAÑÍA INMOBILIARIA INDUSTRIAL MECSA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)**

2.3.4 Baja de activos y pasivos financieros:

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.4 Propiedades de inversión

Representados por inmuebles (locales arrendados a terceros) que son mantenidos para generar rendimientos como resultado del arrendamiento en el largo plazo o a través del incremento en su valor o ambas y que no son ocupadas por la Compañía.

Las propiedades de inversión se reconocen inicialmente a su costo, incluyendo los costos de transacción relacionados y costo de endeudamiento. Los costos de endeudamiento incurridos con el fin de adquirir, construir o producir un activo calificado (un activo cuya construcción o producción demanda un período substancial de tiempo) son capitalizados como parte del costo del activo. Los costos de endeudamiento son capitalizados durante la fase de construcción del activo y cesa cuando el activo está sustancialmente finalizado, o se suspenden cuando la construcción es paralizada.

Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se registran al costo menos su depreciación. La depreciación de las propiedades de inversión se calcula por el método de línea recta para asignar su costo durante el estimado de su vida útil, la que es estimada en 20 años para el caso de los Edificios. Los terrenos no se deprecian.

Los valores residuales y la vida útil de las propiedades de inversión se revisan y ajustan, de ser necesario, a la fecha de cada estado de situación financiera.

El valor en libros de las propiedades de inversión se castiga inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable.

2.5 Deterioro de activos no financieros (Propiedades de inversión)

Los activos sujetos a depreciación (Propiedades de inversión) se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podrán no recuperarse de su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que se genera flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo).

En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 no se ha identificado la necesidad de reconocer pérdidas por deterioro de activos no financieros.

COMPAÑÍA INMOBILIARIA INDUSTRIAL MECSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.6 Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto mixto, de acuerdo a la composición societaria de cada compañía y su domiciliación específicamente, para los regímenes fiscales preferentes se considera el 25% y para regímenes domiciliados en Ecuador se aplicará el 22%, y en el caso de que la participación societaria sea igual o menor al 50% se aplicará la tarifa del 25% porcentualmente de las utilidades gravables, la cual se reduce en 10% si las utilidades son reinvertidas por el constituyente. Compañía Inmobiliaria Industrial MECSA S.A., aplicó el 22%, para los años 2017 y 2016.

La norma vigente exige el pago de un "anticipo mínimo de Impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos. La referida norma estableció que en caso de que el Impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Durante el 2017 y 2016 la Compañía registró como impuesto a la renta corriente causado el valor determinado sobre la base del 22% sobre las utilidades gravables puesto que este valor fue mayor al anticipo mínimo del Impuesto a la renta correspondiente.

Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros.

El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

El impuesto a la renta diferido activo sólo se reconoce en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

COMPAÑÍA INMOBILIARIA INDUSTRIAL MECSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

Los impuestos diferidos activos que se generan de los derechos por amortización de las pérdidas tributarias son reconocidos únicamente cuando existe evidencia razonable de que estos se recuperarán en el tiempo.

2.7 Reserva Legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

2.8 Resultados acumulados

Resultados acumulados - Ajustes provenientes de la Adopción por primera vez de las "NIIF"

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas, las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

2.9 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos provenientes del arriendo del local, se registran de acuerdo a la vigencia y según el respectivo contrato de arriendo celebrado.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en el sector e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

COMPAÑÍA INMOBILIARIA INDUSTRIAL MECSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

- Propiedades de inversión: La determinación de las vidas útiles de depreciación de Activos se evalúan al cierre de cada año.
- Impuesto a la renta diferido: La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos (fundamentalmente efectos de la adopción de las NIIF) se revertirán en el futuro.

4. ADMINISTRACION DE RIESGOS

4.1 Factores de riesgos financieros

La actividad de la Compañía la expone a una variedad de riesgos que podrían derivar en impactos financieros, tales como: riesgos de mercado (incluye: riesgo de cambio, riesgo de precio, y riesgo de valor razonable de tasa de interés), riesgo de crédito, riesgo de liquidez. En este ámbito, la gestión de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en la aplicación de estrategias en los diferentes ámbitos del negocio a fin de asegurar el flujo de efectivo necesario para cubrir sus necesidades de capital de trabajo y minimizar potenciales efectos adversos en la rentabilidad de sus unidades de negocio mediante el procedimiento de identificación, medición y control del riesgo.

La Gerencia tiene a su cargo la administración del riesgo de acuerdo con las políticas establecidas y se encargan con el apoyo del área de Control de Gestión y Riesgos de identificar, evaluar y cubrir los riesgos financieros.

a) Riesgo de mercado:

El análisis de riesgo de mercado se encuentra sustentado primordialmente en la evaluación de las características del sector comercial en el Ecuador. Las perspectivas para 2017 según los informes del Gobierno apuntan a una ligera recuperación de la economía ecuatoriana.

Como se explicó en la Nota 1, la situación de la economía del país depende en gran medida de la exportación petrolera. Ello ha ocasionado que el Gobierno Nacional implemente medidas tendientes a minimizar los impactos de la crisis internacional del precio del petróleo las cuales podrían afectar las operaciones de la Compañía.

Durante el 2017 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros, la Administración de la Compañía considera que no existirá un impacto significativo sin embargo ha desarrollado planes de acción que le permitan minimizar los posibles efectos de estas medidas.

Riesgo por tasa de interés: al cierre del año 2017, la Compañía no presenta obligaciones financieras, por lo tanto, el riesgo por este factor, sería bajo.

Riesgo de precio: La Compañía no está expuesta significativamente al riesgo de precios puesto que las transacciones se desarrollan en moneda local y sus precios de venta son comparables con los de sus competidores del mercado local, sobre estas actividades comerciales en general, no existen regulaciones por parte del Gobierno.

COMPAÑÍA INMOBILIARIA INDUSTRIAL MECSA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)**

b) Riesgo de crédito:

Respecto a las instituciones financieras donde la Compañía mantiene el efectivo, sus equivalentes y eventualmente las inversiones en instrumentos financieros, generalmente de corto plazo, tienen calificaciones de riesgo independiente que denoten niveles de solvencia y respaldo adecuados; dichas calificaciones deben ser como mínimo de "AAA-". La Compañía a la fecha continúa en proceso de estabilización para el desarrollo adecuado de sus actividades comerciales.

c) Riesgo de liquidez:

La principal fuente de liquidez de la Compañía es el flujo de caja proveniente de sus actividades comerciales. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo de doce meses con revisiones periódicas y actualizaciones mensuales. El cuadro a continuación analiza los pasivos financieros de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera hasta la fecha de su vencimiento. Los pasivos financieros incluyen en el análisis si sus vencimientos contractuales son esenciales para la comprensión del tiempo de los flujos de efectivo. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

	<u>Menos de 1</u> <u>año</u>	<u>Mayores a 1</u> <u>año</u>
<u>Al 31 de diciembre de 2017</u>		
Documentos y cuentas por pagar		
Proveedores	-	-
<u>Al 31 de diciembre de 2016</u>		
Documentos y cuentas por pagar		
Proveedores	357	-

d) Riesgo de capitalización

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

La Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula dividiendo la deuda neta para el capital total. De este indicador se puede determinar el origen de los fondos para la operación de la Compañía.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre fueron los siguientes:

COMPAÑÍA INMOBILIARIA INDUSTRIAL MECSA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Proveedores, compañías relacionadas y otras cuentas por pagar	(644)	(24,322)
Más: Efectivo	<u>92,864</u>	<u>66,678</u>
Deuda neta	92,220	42,356
Total Patrimonio	<u>560.003</u>	<u>535.262</u>
Capital total	652,223	577,618
Ratio de apalancamiento	0%	4%

El ratio de apalancamiento refleja que la Compañía, al 31 de diciembre del 2017, no mantiene deudas y por lo tanto sus obligaciones son financiadas con recursos propios.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros

A continuación, se presentan los valores libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre del ejercicio:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>Corriente</u>	<u>Corriente</u>
Activos financieros medidos al costo		
Efectivo	<u>92.864</u>	<u>66.678</u>
Activos financieros medidos al costo amortizado		
Compañías relacionadas	-	5,015
Total activos financieros	<u>-</u>	<u>5,015</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado		
Proveedores	-	357
Compañías relacionadas por pagar	<u>644</u>	<u>23,965</u>
Total pasivos financieros	<u>644</u>	<u>24,322</u>

Valor razonable de instrumentos financieros

El valor en libros de cuentas por cobrar corrientes, efectivo y equivalente de efectivo y otros activos y pasivos financieros se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

6. EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, corresponden a depósitos en la cuenta corriente del Banco de la Producción S.A. Produbanco, el cual no genera intereses y es de disponibilidad inmediata.

COMPAÑÍA INMOBILIARIA INDUSTRIAL MECSA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)**

7. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de los principales saldos y transacciones realizadas durante los años 2017 y 2016 con compañías relacionadas:

	2017		2016	
	Corriente	No corriente (1)	Corriente	No corriente (1)
<u>Cuentas por cobrar</u>				
Farmacias y Comisariatos de Medicinas S.A. FARCAMED	-	-	5,015	-
<u>Cuentas por pagar</u>				
Farmacias y Comisariatos de Medicinas S.A. FARCAMED	644	7,000	644	7,000
Accionista	-	-	23,321	-
	<u>644</u>	<u>7,000</u>	<u>23,965</u>	<u>7,000</u>

(1) Corresponde a las garantías entregadas por Farmacias y Comisariatos de Medicinas S.A. FARCAMED por el arrendamiento del bien inmueble ubicado en Guayaquil.

Las principales transacciones con compañías relacionadas son:

	2017	2016
<u>Ingresos</u>		
<u>Arriendos</u>		
Farmacias y Comisariatos de Medicinas S.A. FARCAMED	<u>57,449</u>	<u>63,071</u>
<u>Gastos</u>		
<u>Servicios</u>		
Farmacias y Comisariatos de Medicinas S.A. FARCAMED	<u>642</u>	<u>-</u>

8. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

(a) Composición:

	2017	2016
<u>Impuestos pagados por anticipado</u>		
Retenciones en la fuente del Impuesto a la renta	16,721	18,122
Retenciones en la fuente del Impuesto al Valor Agregado	-	842
	<u>16,721</u>	<u>18,964</u>
<u>Impuestos por pagar</u>		
Retenciones en la fuente Renta	<u>182</u>	<u>-</u>

COMPAÑÍA INMOBILIARIA INDUSTRIAL MECSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
 (Expresado en dólares estadounidenses)

(b) Conciliación contable tributaria:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad del año antes de participación laboral e impuesto a la renta	<u>33,297</u>	<u>25,269</u>
Más - Gastos no deducibles	<u>5,596</u>	<u>2,895</u>
Total partidas conciliatorias	<u>5,596</u>	<u>2,895</u>
Base tributaria	38,893	28,164
Tasa impositiva	<u>22%</u>	<u>22%</u>
Impuesto a la renta corriente	<u>8,556</u>	<u>6,196</u>

La relación entre el gasto por impuesto y la utilidad antes de impuestos de los años 2017 y 2016 se muestra a continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad del año antes de impuestos	<u>33,297</u>	<u>23,362</u>
Tasa impositiva vigente	22%	22%
Impuesto a la renta	7,325	5,140
Efecto fiscal de los ingresos exentos / gastos no deducibles al calcular la ganancia fiscal	<u>1,231</u>	<u>637</u>
Impuesto a la renta mínimo	<u>8,556</u>	<u>5,777</u>
Tasa efectiva	26%	25%

(c) Impuesto a la renta corriente

La composición del impuesto a la renta es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuesto a la renta corriente:	<u>8,556</u>	<u>6,169</u>

(d) Impuesto a la renta diferido -

Al 31 de diciembre del 2017, la Administración decidió dar de baja US\$16,677, el valor mantenido como impuesto diferido pasivo de años anteriores, al encontrarse sobrestimado.

(e) Situación fiscal -

Los años 2014 al 2017 aún están sujetos a una posible fiscalización.

COMPAÑÍA INMOBILIARIA INDUSTRIAL MECSA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)**

(f) Otros asuntos - Reformas tributarias

El 29 de diciembre del 2017 se publicó la "Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera (Ley de Reactivación de la Economía)" en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150.

Las principales reformas que entrarán en vigencia en el 2018, están relacionadas con los siguientes aspectos:

- Eliminación de la obligación de contar con estudio actuarial para sustentar la deducibilidad de la jubilación patronal y desahucio sólo serán deducibles los pagos por estos conceptos siempre que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores.
- Aumento de la tarifa general de Impuesto a la Renta del 22% al 25%. Para los casos de sociedades con accionistas en paraísos fiscales, regímenes fiscales preferentes o jurisdicciones de menor imposición, la tarifa pasaría del 25% al 28% en la parte correspondiente a dicha participación.
- Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de IR por la reinversión de utilidades. La reducción de la tarifa de impuesto a la renta del 10% sobre el monto de utilidades reinvertidas, aplicaría únicamente a: i) sociedades exportadoras habituales; ii) a las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional, y; iii) aquellas sociedades de turismo receptivo.
- Reducción de tarifa de impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas o exportadores habituales del 3% en la tarifa de impuesto a la renta. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.
- El Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo de Impuesto a la Renta pagado y el impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto. Así también para el cálculo del anticipo del Impuesto a la Renta se excluiría los pasivos relacionados con sueldos por pagar, 13° y 14° remuneración, así como aportes patronales al seguro social obligatorio. Estos rubros sí formaban parte del cálculo del anticipo.
- Disminución del monto para la obligatoriedad de efectuar pagos a través del Sistema Financiero de US\$ 5,000 a US\$ 1,000 el monto determinado para la obligatoriedad de utilizar a cualquier institución del sistema financiero para realizar el pago, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito y débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico.
- Se establece la devolución ISD para exportadores habituales, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario.

La Administración de la Compañía ha evaluado dichas reformas y considera que no tendrá impactos significativos en las operaciones de Compañía Inmobiliaria Industrial MECSA S.A.

COMPAÑÍA INMOBILIARIA INDUSTRIAL MECSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

(g) **Legislación sobre Precios de transferencia -**

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la Compañía un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior o locales en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$15,000,000. Se incluye como parte relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio del 2017 conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente exige que en su declaración de Impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, considerando la resolución mencionada, la Administración de la Compañía informa que no estaría alcanzada por la referida Norma.

9. **PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Total</u>
Al 1 de enero del 2016			
Costo	160,000	640,000	800,000
Depreciación Acumulada	-	(269,200)	(269,200)
Valor en libros al 1 de enero del 2016	<u>160,000</u>	<u>370,800</u>	<u>530,800</u>
Movimientos 2016			
Depreciación	-	(32,000)	(32,000)
Valor en libros	160,000	338,800	498,800
Al 31 de diciembre del 2016			
Costo	160,000	640,000	800,000
Depreciación Acumulada	-	(301,200)	(301,200)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2016	<u>160,000</u>	<u>338,800</u>	<u>498,800</u>
Movimientos 2017			
Depreciación	-	(32,000)	(32,000)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2017	160,000	306,800	466,800
Al 31 de diciembre del 2017			
Costo	160,000	640,000	800,000
Depreciación Acumulada	-	(333,200)	(333,200)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2017	<u>160,000</u>	<u>306,800</u>	<u>466,800</u>

COMPAÑÍA INMOBILIARIA INDUSTRIAL MECSA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)**

10. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS

La composición de los gastos de Administración y ventas es la siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Depreciación	32,000	32,000
Honorarios	2,324	1,917
Impuestos y contribuciones	1,089	1,083
Mantenimiento	2,300	1,190
Otros gastos	699	1,264
	<u>38,412</u>	<u>37,454</u>

11. OTROS INGRESOS OPERACIONALES

Corresponde principalmente al reverso de impuestos diferidos de años anteriores por US\$16,677.

12. CAPITAL SOCIAL

El capital social autorizado consiste de 800 de acciones de US\$1.00 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

13. COMPROMISOS

Farmacias y Comisariatos de Medicinas S.A. FARCOMED y Econofarm S.A.

La Compañía mantiene firmado un contrato de arrendamiento de un inmueble donde funciona el punto de venta de FARCOMED en la ciudad de Guayaquil. Los contratos establecen el pago de cánones mensuales fijos de arrendamiento correspondientes al 3,5% de las ventas brutas y tienen un plazo de vigencia de 10 años desde el año 2008.

14. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

* * * *