



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores accionistas

Inmofybe S.A.

Quito, 2 de abril del 2018

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Inmofybe S.A. ("La Compañía") que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y los correspondientes estados 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 materiales, la situación financiera de Inmofybe S.A. al 31 de diciembre del 2017 y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*".

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría.

Independencia

Somos independientes de Inmofybe S.A. de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.

Otra información

La Administración es responsable por la preparación de otra información. Otra información comprende el informe anual de gestión gerencial, que no incluye los estados financieros ni el informe de auditoría sobre los mismos. Se espera que el informe anual de gestión gerencial, esté disponible después de la fecha de nuestro informe de auditoría. Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.



Inmofybe S.A.
Quito, 2 de abril del 2018

En conexión con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el informe anual de gestión gerencial, cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si por el contrario se encuentra distorsionada de forma material.

Si, al leer el informe anual de gestión gerencial, concluyéramos que existen inconsistencias materiales de esta información, nosotros debemos reportar este hecho a la Administración de la Compañía.

Otros asuntos

Los estados financieros de Inmofybe S.A. por el año terminado al 31 de diciembre del 2016 fueron auditados por otra firma de auditores (antes de las reclasificaciones realizadas por la Administración con el propósito de unificar la presentación de dichos estados financieros con los del año 2017), cuyo dictamen de auditoría fechado 31 de mayo del 2017, expresó una opinión sin modificaciones sobre dichos estados financieros.

Responsabilidades de la Administración de la Compañía por los estados financieros

La Administración de Inmofybe S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista para evitar el cierre de sus operaciones.

Los encargados de la Administración de la entidad son los responsables de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera de la Compañía.

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

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando existe. Los errores materiales pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.



Inmofybe S.A.
Quito, 2 de abril del 2018

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables, así como las respectivas divulgaciones efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa 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 calificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden llevar a que la Compañía no continúe como una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos correspondientes de modo que logran su presentación razonable.



Inmofybe S.A.
Quito, 2 de abril del 2018

Comunicamos a los responsables de la Administración de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de las auditorías planificadas y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

PricewaterhouseCoopers

No. de Registro en la Superintendencia
de Compañías, Seguros y Valores: 011

Carlos R. Cruz

Carlos R. Cruz
Representante Legal
No. de Licencia Profesional: 25984

INMOFYBE 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

Inmofybe S.A. (en adelante "la Compañía") fue constituida en la República del Ecuador mediante escritura de fecha 18 de noviembre de 1998, e inscrita y aprobada por la Superintendencia de Compañías mediante resolución N°98.1.1.1.03233 del 29 de diciembre de 1998. El objeto de la Compañía es la compra, venta, permuta y adquisición de bienes inmuebles en general, así como su arrendamiento.

Las propiedades de inversión de la Compañía son principalmente arrendadas a las compañías relacionadas (Farmacias y Comisariatos de Medicinas S.A. FARCOMED y Econofarm S.A.), con las cuales se han firmado contratos de arrendamiento cuyos plazos de vencimiento son hasta el año 2019.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Compañía tiene 2 empleados.

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 Inmofybe S.A. por el año terminado el 31 de diciembre del 2017, han sido emitidos con la autorización de fecha 12 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.

INMOFYBE 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:

INMOFYBE 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.

INMOFYBE 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: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias o pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "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 las categorías de "préstamos y cuentas por cobrar" y "activos financieros disponibles para la venta". 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:

Préstamos y 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:

INMOFYBE 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) **Préstamos y cuentas por cobrar:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo.
- (i) Cuentas por cobrar comerciales y compañías relacionadas: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por clientes por el arriendo de locales comerciales en diferentes lugares del país, principalmente en Quito, Guayaquil, Manta, entre otros, 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. Las cuentas por cobrar a compañías relacionadas por las transacciones comerciales y préstamos otorgados se registran a su valor nominal ya que tienen plazo de recuperación de hasta 365 días y sobre estos se calcula un interés explícito del 8,5% y 7,5% anual según los plazos establecidos.
- 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.

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.

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.

INMOFYBE S.A.

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

Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.4 Inversiones en acciones

Corresponden a inversiones en acciones o participaciones en subsidiarias que la Compañía posee con el fin de ejercer control de la entidad receptora de la inversión. El control se obtiene cuando la Compañía posee el poder para dirigir las políticas financieras y operativas de una entidad con el fin de obtener beneficios de sus actividades. Las inversiones en acciones en asociadas, son mantenidas con el objeto de obtener rendimientos futuros.

Luego del reconocimiento inicial, las inversiones en subsidiarias y asociadas son registradas al costo menos cualquier importe acumulado de pérdidas de deterioro de valor. Los dividendos provenientes de las inversiones en acciones son reconocidos por la Compañía en los resultados de los estados financieros en la fecha en que la Compañía obtiene el derecho legal de exigir el pago de los dividendos.

2.5 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 entre 20 y 52 años para el caso de los Edificios. Los terrenos no se deprecian. A efectos de calcular la depreciación, se considera un valor residual equivalente al 20% del costo original de los bienes, en promedio.

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.

2.6 Vehículos

Los vehículos son registrados al costo histórico, menos la depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición solo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores

INMOFYBE S.A.

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

corresponden a reparaciones o mantenimiento menores y son registrados en resultados cuando son incurridos.

La depreciación es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de cada uno de los vehículos. Considera valores residuales para los casos en que se estima que su valor de realización al término de la vida útil no será depreciable y podrán ser comercializados. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

La vida útil estimada es la siguiente:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>
Vehículos	5

Las pérdidas y ganancias por la venta de activos fijos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Cuando el valor en libros de un activo fijo excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

2.7 Deterioro de activos no financieros (Propiedades de inversión y vehículos y equipos)

Los activos sujetos a depreciación (Propiedades de inversión y vehículos) 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.

2.8 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

INMOFYBE S.A.

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

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. Inmofybe 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.

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.

2.9 Beneficios a los empleados

Beneficios sociales de corto plazo: Corresponden principalmente a:

- i) Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos administrativos y de ventas.

INMOFYBE S.A.

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

- ii) Décimo tercer y décimo cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

2.10 Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía se deduce del patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en los estados financieros en el periodo en el que los accionistas resuelven en Junta General declarar y distribuir dividendos, con base en su estatuto social.

2.11 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.

2.12 Reserva por revaluación de inversiones

Representa las ganancias y pérdidas acumuladas que surgen de la valuación de las inversiones disponibles para la venta que han sido designadas al valor razonable con cambios en otro resultado integral. Se enviarán a resultados cuando se realicen. Los saldos acreedores no podrán ser capitalizados.

2.13 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.

2.14 Reconocimiento de ingresos

Arriendos

Los ingresos provenientes del arriendo de locales, se registran de acuerdo a la vigencia y según los respectivos contratos de arriendo celebrados.

Ingresos por dividendos

El ingreso por dividendos de las inversiones en acciones es reconocido una vez que se han establecido los derechos de los accionistas para recibir este pago. (siempre y cuando sea probable que la incorporación de beneficios económicos para la Compañía y que los ingresos ordinarios puedan ser medidos confiablemente).

INMOFYBE S.A.

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

Ingresos por intereses

Son registrados sobre una base de tiempo, con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés efectiva aplicable, la cual es la tasa que iguala los flujos de efectivo futuros estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o, cuando sea adecuado, en un período más corto, con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

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.

- Propiedades de inversión y Vehículos: 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.
- Valuación de inversiones disponibles para la Venta: La Compañía utiliza las técnicas de valuación para la medición del valor razonable de sus activos financieros que se basan, en la medida de lo posible, en datos observables del mercado. La Compañía utilizó dichas técnicas de valuación para acciones cotizadas (al valor razonable con cambio en otro resultado integral).

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.

INMOFYBE S.A.

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

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.

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.

INMOFYBE S.A.

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

	<u>Menos de 1 año</u>	<u>Mayores a 1 año</u>
<u>Al 31 de diciembre de 2017</u>		
Documentos y cuentas por pagar Proveedores	235	-
<u>Al 31 de diciembre de 2016</u>		
Documentos y cuentas por pagar Proveedores	16,422	-

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:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Proveedores y otras cuentas por pagar	235	16,422
Menos: Efectivo	<u>(1,242,150)</u>	<u>(850,545)</u>
Deuda neta	(1,241,915)	(834,123)
Total Patrimonio	<u>10,726,460</u>	<u>10,243,265</u>
Capital total	11,968,375	11,077,388
Ratio de apalancamiento	0%	0%

El ratio de apalancamiento refleja que la Compañía 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:

INMOFYBE S.A.

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

	2017	2016
	Corriente	Corriente
Activos financieros medidos al costo		
Efectivo	1,242,150	850,545
Activos financieros medidos al costo amortizado		
Comerciales	36,790	-
Compañías relacionadas	3,500,500	3,628,736
Total activos financieros	3,537,290	3,628,736
Pasivos financieros medidos al costo amortizado		
Proveedores	235	16,422
Total pasivos financieros	235	16,422

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.

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	Corriente	No corriente
<u>Cuentas por cobrar</u>				
Farmacías y Comisariatos de Medicinas S.A. FARCAMED (1)	500,500	-	503,684	-
Provefarma S.A. (2)	3,000,000	-	3,114,000	-
Econofarm S.A.	-	-	11,052	-
	3,500,500	-	3,628,736	-
<u>Cuentas por pagar (3)</u>				
Farmacías y Comisariatos de Medicinas S.A. FARCAMED	-	73,320	-	73,320
Econofarm S.A.	-	17,040	-	17,040
	-	90,360	-	90,360

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

- (1) Incluye el préstamo otorgado a S.A. por US\$500,000 que, al 31 de diciembre del 2017, generó un interés explícito por US\$42,708 a una tasa de 7,5%.
- (2) Incluye el préstamo otorgado a Provefarma S.A. por US\$3,000,000 que, al 31 de diciembre del 2017, generó un interés explícito por US\$255,000 a una tasa del 8,5%.
- (3) Corresponde a los valores recibidos en efectivo como garantía por los locales arrendados, conforme a lo establecido en los correspondientes contratos de arrendamiento, los mismos que serán devueltos, en el vencimiento del plazo de vigencia de los contratos.

Las principales transacciones con compañías relacionadas son:

Ingresos	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Arriendos</u>		
Farmacias y Comisariatos de Medicinas S.A. FARCOMED	776,450	786,244
Econofarm S.A.	155,174	155,632
Provefarma S.A.	-	123,333
<u>Intereses ganados</u>		
Farmacias y Comisariatos de Medicinas S.A. FARCOMED	42,708	33,750
Provefarma S.A.	255,000	124,000
Total ingresos	<u>1,229,332</u>	<u>1,222,959</u>
Gastos		
<u>Gastos por reembolso de gastos</u>		
Provefarma S.A.	278	362
<u>Gastos por compra de suministros</u>		
Farmacias y Comisariatos de Medicinas S.A. FARCOMED	26	21
<u>Gastos por prestación de servicios</u>		
Provefarma S.A.	-	1,972
Total gastos	<u>304</u>	<u>2,355</u>

Remuneraciones del personal clave de la gerencia

En la actualidad la alta gerencia comprende únicamente la Gerencia General.

Los costos por remuneraciones del personal clave se detallan a continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Salarios y beneficios sociales de corto plazo y largo plazo	<u>327,085</u>	<u>344,905</u>

INMOFYBE S.A.

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

8. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

(a) Composición:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Impuestos pagados por anticipado</u>		
Impuesto al Valor Agregado en Compras	7,818	-
Retenciones en la fuente del Impuesto al Valor Agregado	99,445	54,603
	<u>107,263</u>	<u>54,603</u>
<u>Impuestos por pagar</u>		
Impuesto al Valor Agregado IVA y retenciones de IVA	19,806	9,181
Retenciones en la fuente Renta	5,858	6,505
	<u>25,664</u>	<u>15,686</u>

(b) Conciliación contable tributaria:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad del año antes de Impuesto a la renta	422,478	600,292
Más - Gastos no deducibles	170,169	192,137
Menos - Ingresos exentos	(101,510)	(71,158)
Total partidas conciliatorias	68,659	120,979
Base tributaria	491,137	721,271
Tasa impositiva	22%	22%
Impuesto a la renta corriente	108,050	158,680
Crédito tributario	(84,267)	(83,613)
Impuesto a la renta por pagar	<u>23,783</u>	<u>75,067</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	422,478	600,292
Tasa impositiva vigente	22%	22%
Impuesto a la renta	92,945	132,064
Efecto fiscal de los ingresos exentos / gastos no deducibles al calcular la ganancia fiscal		
Menos - Ingresos exentos	(15,105)	26,615
Más - Gastos no deducibles	37,487	42,270
Impuesto a la renta mínimo	<u>115,327</u>	<u>200,949</u>
Tasa efectiva	27%	33%

INMOFYBE S.A.

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

(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:	108,050	158,680
Impuesto a la renta diferido:	<u>(12,749)</u>	<u>(25,673)</u>
	<u>95,301</u>	<u>133,007</u>

(d) Impuesto a la renta diferido -

El análisis de impuestos diferidos pasivos es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuestos diferidos pasivos:		
Impuesto diferido activo (pasivo) que se recuperará (pagará) dentro de 12 meses	12,750	12,749
Impuesto diferido activo (pasivo) que se recuperará (pagará) después de 12 meses	<u>279,438</u>	<u>292,188</u>
	<u>292,188</u>	<u>304,937</u>

El movimiento de la cuenta impuesto a la renta diferido es el siguiente:

	<u>Propiedades de inversión</u>
Al 1 de enero del 2016	<u>330,609</u>
Débito a resultados por impuestos diferidos	<u>(25,672)</u>
Al 31 de diciembre del 2016	<u>304,937</u>
Débito a resultados por impuestos diferidos	<u>(12,749)</u>
Al 31 de diciembre del 2017	<u>292,188</u>

(e) Situación fiscal -

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

INMOFYBE 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 Inmofybe S.A.

INMOFYBE 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	1,934,530	3,383,307	5,317,837
Depreciación Acumulada	-	(353,771)	(353,771)
Valor en libros al 1 de enero del 2016	<u>1,934,530</u>	<u>3,029,536</u>	<u>4,964,066</u>
Movimientos 2016			
Ventas	-	(150,691)	(150,691)
Bajas, depreciación	-	16,366	16,366
Depreciación	-	(60,218)	(60,218)
Valor en libros	<u>1,934,530</u>	<u>2,834,993</u>	<u>4,769,523</u>
Al 31 de diciembre del 2016			
Costo	1,934,530	3,232,616	5,167,146
Depreciación Acumulada	-	(397,624)	(397,624)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2016	<u>1,934,530</u>	<u>2,834,992</u>	<u>4,769,522</u>
Movimientos 2017			
Depreciación	-	(61,411)	(61,411)
Depreciación acumulada (1)	-	29,155	29,155
Valor en libros al 31 de diciembre del 2017	<u>1,934,530</u>	<u>2,773,581</u>	<u>4,708,111</u>
Al 31 de diciembre del 2017			
Costo	1,934,530	3,232,616	5,167,146
Depreciación Acumulada	-	(429,881)	(429,881)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2017	<u>1,934,530</u>	<u>2,802,735</u>	<u>4,737,265</u>

- (1) La Administración efectuó una revisión sobre los saldos en libros mantenidos a 31 de diciembre del 2017, a fin de dejar alineados con las utilidades de sus activos por lo cual se reconocieron importes por depreciaciones acumuladas.

INMOFYBE S.A.

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

10. INVERSIONES DISPONIBLES PARA LA VENTA E INVERSIONES EN ACCIONES

El saldo al 31 de diciembre de cada año, comprende las siguientes inversiones:

Compañía	Proporción de participación accionaria y poder de voto		Saldo contable		Actividad principal
	2017	2016	2017	2016	
Corporación Favorita C.A. (1)	0.13%	0.13%	1,406,934	1,279,615	Cadena comercial, que cuenta con empresas filiales en áreas comercial, industrial e inmobiliaria
Banco de Guayaquil S.A.	0.04%	0.04%	130,384	116,311	Institución financiera de banca universal
Centros Comerciales del Ecuador C.A.	0.60%	0.60%	21,665	21,665	Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados
Otras inversiones	-	-	218	218	
			<u>1,559,201</u>	<u>1,417,809</u>	

(1) Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 se ha cobrado por dividendos US\$114,260 y US\$71,157; respectivamente.

El movimiento es como sigue:

	2017	2016
Saldo al comienzo del año	<u>1,417,809</u>	<u>2,161,813</u>
Dividendos en acción	47,048	30,000
Resultados por valuación	<u>94,344</u>	<u>(774,004)</u>
Saldo neto al final del año	<u>1,559,201</u>	<u>1,417,809</u>

11. BENEFICIOS SOCIALES

	Saldos al inicio del año	Incrementos	Pagos y/o utilizaciones	Saldos al final del año
Año 2017				
Corriente				
Beneficios sociales	781	6,688	(5,889)	1,580
Participación a trabajadores	-	93,456	-	93,456
	<u>781</u>	<u>100,144</u>	<u>(5,889)</u>	<u>95,036</u>
Año 2016				
Corriente				
Beneficios sociales	<u>779</u>	<u>5,835</u>	<u>(5,833)</u>	<u>781</u>

INMOFYBE S.A.

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

12. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Honorarios	452,542	466,061
Arriendos	111,200	116,253
Participación a trabajadores	93,456	-
Gasto depreciación	66,497	66,576
Impuestos y contribuciones	50,308	72,421
Gastos de personal	32,236	31,515
Vigilancia	31,824	30,906
Mantenimiento	5,509	4,821
Servicios básicos	5,112	5,954
Publicidad	1,014	-
Otros gastos	21,099	24,057
	<u>870,797</u>	<u>818,564</u>

13. OTROS INGRESOS OPERACIONALES

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Dividendos ganados en acciones (1)	(114,260)	(71,158)
Utilidad en venta de activos fijos	-	(149,609)
Varios gravados	(41,411)	(12,142)
	<u>(155,671)</u>	<u>(232,909)</u>

(1) Corresponde principalmente a dividendos por las inversiones en acciones mantenidas en Corporación Favorita C.A.

14. CAPITAL SOCIAL

El capital social autorizado consiste de 5,480,000 de acciones de US\$1.00 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

15. COMPROMISOS

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

La Compañía mantiene firmados contratos de arrendamiento de inmuebles donde funcionan los puntos de venta "Fybeca" y "Sana Sana" en las ciudades de Quito, Guayaquil, Manta y Cuenca. Los contratos establecen el pago de cánones mensuales fijos de arrendamiento y tienen un plazo de vigencia hasta el año 2019.

INMOFYBE S.A.

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

Arca Ecuador S.A.

La Compañía mantiene firmado un contrato de arrendamiento de un inmueble en la ciudad de Quito que servirá para la venta de sus productos. Arca es una empresa dedicada al embotellamiento y distribución de bebidas no alcohólicas. El contrato renovable establece cánones mensuales de arrendamiento a ser ajustados a partir del segundo año y tiene un plazo inicial de dos años desde el 2012.

16. 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.

* * * *