

INDUSTRIAL Y COMERCIAL FARAHON INCFAR S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. Dólares)

- (1) **Descripción del Negocio** INDUSTRIAL Y COMERCIAL FARAHON INCFAR S.A. es una Empresa ecuatoriana constituida en el año 2003, con un capital de cincuenta mil dólares (US\$) dividido en cinco mil acciones de diez dólares cada una.

Su principal actividad, es el alquiler y compra venta de bienes Inmuebles.

La compañía es propietaria de varios Inmuebles (Locales comerciales, Edificios, Oficinas, Parqueos, Bodegas, Terrenos), ubicados principalmente en la ciudad de Guayaquil.

- (2) **El Entorno del Año 2018** En el año 2018 y en relación al año anterior, los Ingresos y los Resultados aumentaron el 17% (US\$1.1 millones) y 25% (US\$1.2 Millones) respectivamente.

En el año 2018, se realizaron varias inversiones en inmuebles, en productos financieros y se dieron anticipos para futuras adquisiciones.

- (3) **Bases de Presentación de Estados Financieros** Los estados financieros individuales son preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) según lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías del Ecuador (Resolución No.08.G.DSC.010 publicada en el Registro Oficial No.498 del 31 de diciembre del 2008).

La aplicación de las NIIF exige, a la Administración de la empresa, que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables, las estimaciones y otros criterios que sean razonables a las circunstancias.

Todas las cifras presentadas en este informe están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América (US\$).

- (4) **Principales Políticas de Contabilidad** (a) **Período de Estados Financieros**

Los Estados Financieros adjuntos, presentan la situación financiera de la empresa y sus resultados, por el ejercicio iniciado el 1 de enero y concluido el 31 de Diciembre de 2018 para cumplir con disposiciones de la Legislación ecuatoriana. Estos Estados Financieros son sometidos a Auditoría Externa según requisitos legales.

- (b) **Equivalentes de Efectivo**

Corresponde a saldos mantenidos en cuentas bancarias a la vista que inmediatamente se convierten en efectivo. Los saldos son conciliados mensualmente por la Administración.

La Empresa mantiene Inversiones en Bancos (a corto y largo plazo), que generan Intereses.

INDUSTRIAL Y COMERCIAL FARAHON INC FAR S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. Dólares)

(c) Activos Financieros

Al 31 de Diciembre del 2018, la Empresa mantuvo activos financieros en la categoría de Cuentas por Cobrar a clientes. Los créditos a clientes se realizan con condiciones normales (hasta 15 días) y los saldos por cobrar no generan intereses. No se realizan ajustes a los saldos pendientes de cobro que exceden los plazos normales. Al final del ejercicio, se revisan los saldos de los deudores comerciales para determinar evidencias de irrecuperabilidad.

(d) Propiedad, Maquinaria y Equipos.-

Los valores de las propiedades (mayoritariamente inmuebles) comprenden el precio neto de adquisición y los costos y gastos incurridos, hasta la ubicación operativa del activo.

Las depreciaciones se realizan por el método de línea recta, utilizando tasas permitidas por la Legislación tributaria y que se consideran adecuadas en relación a la vida útil de los activos (5% sobre inmuebles, 10% sobre Maquinaria, equipos y Muebles y Enseres, 20% sobre vehículos).

(e) Pasivos

Un pasivo es una obligación presente de la entidad, surgida a raíz de sucesos pasados, al vencimiento de la cual y para cancelarla, la entidad espera desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos. Los principales pasivos corrientes corresponden a Proveedores y obligaciones tributarias. Los pasivos a largo plazo corresponden a los Accionistas.

(f) Reconocimiento de Ingresos (Ventas de Servicios)

Corresponde a los arriendos mensuales de los inmuebles, que se registran al emitirse las facturas correspondientes.

(g) Reconocimiento de Costos y Gastos.

Los Costos y Gastos se reconocen cuando los bienes o servicios han sido recibidos, independientemente de su fecha de pago.

(h) Impuesto anual a la Renta, Anticipos e Impuestos Diferidos.

La Ley de Régimen Tributario Interno (LRTI) dispone que la Empresa debe pagar el 25% de Impuesto a la Renta (US\$1.6 millones) sobre la Base Imponible del 2018 (Ingresos Gravados menos Gastos Deducibles, menos participación laboral sobre los resultados). La misma Ley establece el sistema de Anticipos de este Impuesto que se auto-determinan en la declaración del ejercicio anterior (2017) y se pagan en los meses de Julio y Septiembre del ejercicio corriente (2018).- La Empresa no ha registrado provisiones o ajustes que puedan, eventualmente, generar Impuestos Diferidos para los ejercicios posteriores.

INDUSTRIAL Y COMERCIAL FARAHON INCFAR S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. Dólares)

(i) Participación de los trabajadores en las utilidades

De conformidad con el Código del Trabajo, la Empresa debe pagar, al personal en relación de dependencia, el 15% de las utilidades brutas en concepto de la Participación Laboral de que trata el referido Código. Dicho pago deberá hacerse hasta el mes de Abril del 2019. La empresa no registró personal en Relación de Dependencia el ejercicio 2018

(5) Administración de Riesgos Financieros

Las actividades de la Empresa, la exponen a una variedad de riesgos financieros, de los cuales resaltamos los siguientes:

(a) Riesgo de Mercado

La Empresa esta sujeta a los mismos riesgos de mercado que los otros participantes. Sin embargo en el año 2018, la empresa ha logrado rentar la mayor parte de sus inmuebles.

(b) Riesgo de Liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de los alquileres. La estructura de costos y gastos permite a la Empresa tener indicadores razonables de liquidez y una importante reserva de fondos en inversiones de liquidez inmediata.

(c) Riesgo de Crédito concedido por alquiler de inmuebles.

Todos los alquileres se facturan a crédito de 15 días. En el 2018 la empresa registró provisión para incobrables de conformidad con la Ley tributaria.

(6) Aplicación de actualizaciones a las NIIFs y las NICs.

En opinión de la administración, las enmiendas a las NIIF's, abajo listadas, relacionadas a la actividad de la Empresa y que pudieron aplicarse el año 2018, no han tenido impacto material en las revelaciones o importes reconocidos en los Estados Financieros:

NIIF	Título	A partir
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes	Enero 1, 2018

INDUSTRIAL Y COMERCIAL FARAHON INC FAR S.A.

Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en U.S. Dólares)

(7) Efectivo y
equivalente
de Efectivo

El resumen de esta cuenta es el siguiente:

Diciembre 31,	2018	2017
Caja Chica	17.567	7
Bancos Locales (a)	1.379.677	2.022.891
Bancos del Exterior (b)	509.955	509.955
Total...	1.907.199	2.532.852

(a) Incluye los siguientes saldos en Bancos:

Diciembre 31,	2018
Banco Guayaquil	140.244
Banco Pichincha	155.975
Mutualista Pichincha	7
Banco Internacional	1.083.450
Total...	1.379.677

(b) Corresponde a saldos en Interaudi Bank (New York).

(8) Inversiones
Financieras

Incluye Pólizas de Acumulación con vencimientos en el 2019 y 2020 y con tasas de Interés entre el 7% y 8%.

Diciembre 31,	F.Vencimiento	2018	2017
<u>Pólizas de Acumulación</u>			
Diners Club	3/3/2020	234.651	219.505
Banco Pichincha	12/11/2019	514.329	500.000
Banco del Austro	2/12/2019	300.000	-
Banco de Guayaquil	25/7/2019	944.970	909.921
<u>Otras Inversiones</u>			
Cartera de Terceros (a)		1.060.715	-
Total...		3.054.666	1.629.426

(a) Incluye inversiones realizadas en la Bolsa de Valores por Facturas Comerciales Negociables, y liquidadas en el primer semestre del 2019.

INDUSTRIAL Y COMERCIAL FARAON INCFAR S.A.

Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en U.S. Dólares)

(9) Cuentas y
Documentos
por Cobrar

El resumen de esta cuenta se detalla a continuación:

Diciembre 31,		2018	2017
Clientes	(a)	3.815.649	2.689.336
Otras Cuentas por Cobrar	(b)	4.321.768	447.763
Subtotal...		8.137.417	3.137.100
(-) Provisión de Incobrables	(c)	(47.760)	(28.553)
Total...		8.089.657	3.108.547

(a) Incluye los siguientes saldos por cobrar por arriendos:

<u>Clientes</u>	<u>2018</u>
Dipaso S.A.	2.229.600
Iralda S.A.	956.897
Comercializadora de Cosméticos Belhacosmetic	217.197
Macnelly S.A.	50.999
Sara Eugenia Macías	39.862
Loor Echeverría Carlos Luis	32.164
Otros	288.931
Total...	3.815.649

(b) Incluye Anticipos a Proveedores y Pagos Anticipados:

<u>Otras Cuentas por Cobrar</u>	<u>2018</u>
Industrias Ales C.A.	(b.1) 4.250.000
Raquel Vera Gonzalez	(b.2) 20.000
Impuestos Municipales	45.994
Varios	5.774
Total...	4.321.768

(b.1) Incluye anticipos para la compra de Inmuebles ubicados en el Km. 8 de la Vía Guayaquil-Daule, ciudadela Mapasingue Solar 1 y 2 de la Mz.2 según promesas de compraventa celebradas en Enero 2018 y sus respectivas escrituras Modificatorias del 29 de Junio del 2018.

(b.2) Incluye anticipos para la compra del Inmueble en la calle Portete, Predio 38 en la ciudad de Guayaquil.

INDUSTRIAL Y COMERCIAL FARAHON INCFAR S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. Dólares)

(c) El movimiento de la provisión para cuentas incobrables es el siguiente:

<u>Provisión para Cuentas Incobrables</u>	<u>2018</u>
Saldo Inicial	(28.553)
(+) Provisión del año	(19.207)
(+) Reverso de Provisión de años anteriores	-
(-) Bajas	-
Total...	(47.760)

(10) Activos por
Impuestos
Corrientes

Corresponde a las Retenciones de Clientes sobre los arriendos realizados y Crédito Tributarios de años anteriores:

<u>Diciembre 31,</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Retenciones en la Fuente	503.255	432.568
Crédito Tributario Imp. Renta.	-	86.069
Total...	503.255	518.637

(11) Propiedad,
Planta y Equipo
Netos (a)

Está compuesto por:

<u>Diciembre 31,</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Terrenos	898.137	898.137
Edificaciones varias (b)	14.026.026	13.382.818
Muebles y Enseres	26.977	26.977
Maquinarias y Equipos	13.000	13.000
Vehículos	242.171	242.171
Subtotal...	15.206.310	14.563.102
(-) Depreciación Acumulada	(5.292.246)	(4.625.145)
Total...	9.914.064	9.937.957

(a) El movimiento de Propiedad, Maquinaria y Equipo al 31-diciembre-2018 se detalla a continuación:

<u>Variaciones al Costo:</u>	<u>2018</u>
Saldo al 31-Dic-2017 (inicial)	14.563.102
(+) Adiciones (a.1)	692.208
(-) Bajas/Ventas	(49.000)
Neto...	15.206.310

INDUSTRIAL Y COMERCIAL FARAHON INCFAR S.A.

Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en U.S. Dólares)

<i>Variación de la Depreciación Acumulada (-):</i>	2018
Saldo al 31-Dic-2017 (inicial)	(4.625.145)
(+) Gasto del año 2018	(697.716)
(-) Bajas/Ventas	30.615
Neto...	(5.292.246)

(a.1) Incluye tres inmuebles adquiridos en el año 2018 en la ciudad de Guayaquil: en Urdesa Central por US\$400 mil más gastos relacionados; en Edificio Bancopark, por US\$30 mil; en la Calle 29 y Portete por US\$255 mil.

(b) Corresponde a 101 Inmuebles ubicados principalmente en el Centro de Guayaquil, tales como edificios, bodegas, parqueos y oficinas.

(12) Cuentas y Documentos Por Pagar

Las cuentas por pagar a acreedores en el corto plazo son las siguientes:

Diciembre 31,		2018	2017
Proveedores	(a)	6.650.382	6.376.458
Depósitos en Garantía y otros	(b)	1.005.924	1.129.251
Total...		7.656.306	7.505.709

(a) La mayor parte de las obligaciones con proveedores se generaron en ejercicios anteriores.

(b) Año 2018: Incluye Depósitos en Garantía de Clientes por Arriendos en US\$746 mil y depósitos en tránsito Clientes por US\$259 mil.

(13) Otras Obligaciones Corrientes

Corresponde a las siguientes obligaciones

Diciembre 31,		2018	2017
Con la Administración Tributaria	(a)	1.943.204	1.118.497
Total...		1.943.204	1.118.497

(a) Corresponde a los siguientes impuestos:

Diciembre 31,		2018
Impto.al Valor Agregado (IVA)		349.708
Ret. en la Fte del Impto.a la Renta		132
Impuesto a la Renta Causado	(a.1)-(a.2)	1.593.364
Total...		1.943.204

INDUSTRIAL Y COMERCIAL FARAHON INCFAR S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. Dólares)

(a.1) La liquidación del Impuesto a la Renta General Definitivo, se presentan en el cuadro siguiente:

	31/12/2018
Utilidad Bruta	6.359.480
(-) Participación a trabajadores	-
(+) Gastos No Deducibles	13.975
Utilidad Gravable	6.373.455
25% de Imp. a la Renta Causado (a.1.1)	1.593.364
Anticipo Calculado el año anterior (a.1.2)	101.686
Impuesto a la Renta Definitivo	1.593.364

(a.1.1) A partir del 2018 la tarifa de Impuesto a la Renta corresponde al 25% sobre la base imponible. No obstante la tarifa aumentará tres puntos porcentuales, cuando existan accionistas establecidos en paraísos fiscales.

(a.1.2) Según disposiciones legales, el IMP A LA RENTA GENERAL corresponde al mayor valor entre el ANTICIPO determinado el año anterior (2017) y el IMPUESTO CAUSADO del año corriente (2018).

(a.2) Al cierre del ejercicio, el movimiento de la Provisión para Impuesto a la Renta a Pagar es el siguiente:

	31/12/2018
Provisión Imp a la Renta del año anterior	1.118.497
(-) Pagos Impuesto	(1.118.497)
Provisión del Imp. a la Renta año actual	1.593.364
Obligación por Imp. a la Renta Definitivo	1.593.364

(14) Obligaciones a Largo Plazo Corresponde a Obligaciones con accionistas, sin fechas establecidas de pago ni intereses establecidos.

Diciembre 31,	2018	2017
Accionistas	1.054.657	1.054.657
Total...	1.054.657	1.054.657

INDUSTRIAL Y COMERCIAL FARAHON INC FAR S.A.

Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en U.S. Dólares)

(15) Capital Social Los accionistas son los siguientes:

		Valor por	No. De	Total
%	Accionista	acción	Acciones	
50,00%	Parra Zamora Lenin	\$ 10,00	2.500	25.000
50,00%	Solis Eras Ana	\$ 10,00	2.500	25.000
Total...				50.000

(16) Reserva Legal La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como Reserva Legal, hasta que esta alcance como mínimo el 50% de capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

(17) Ventas Netas Incluye los arriendos de locales comerciales, oficinas y viviendas:

Diciembre 31,	2018	2017
Arriendo de Inmuebles	7.551.263	6.432.518
Total...	7.551.263	6.432.518

(18) Gastos de Administración Son los siguientes:

Diciembre 31,	2018	2017
Honorarios Profesionales	50.031	21.415
Servicios de Terceros	68.403	60.652
Suministros y Materiales	24.612	352.910
Mantenimientos y Reparaciones	295.858	274.033
Servicios Básicos	43.175	45.731
Impuestos Municipales, Tributarios y otros	154.991	57.118
Estimación de Incobrables	19.207	19.231
Depreciaciones	697.716	658.199
Total...	1.353.994	1.489.287

(19) Otros Ingresos Corresponde a:

Diciembre 31,	2018	2017
Ingresos obtenidos en Inversiones	79.298	99.290
Utilidad en Venta de PPE	58.579	-
Otros	24.684	27.588
Total...	162.562	126.878

INDUSTRIAL Y COMERCIAL FARAON INCFAR S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. Dólares)

(20) Otros
Gastos

Corresponde a:

Diciembre 31,	2018	2017
Gastos Financieros	350	325
Total...	350	325

(21) Eventos
Subsecuentes

A la fecha de elaboración de este informe (31 de Julio 2019), no se han producido eventos que pudieren afectar significativamente los Estados Financieros de INDUSTRIAL Y COMERCIAL FARAON INCFAR S.A.