FIUXEL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado en miles dólares estadounidenses)

1. OPERACIONES Y ASUNTOS RELEVANTES

Constitución y operaciones

FIUXEL S.A. es una compañía de sociedad anónima, constituida en la República del Ecuador e inscrita en el registro mercantil el 09 de septiembre de 2011. Su actividad principal se relaciona fundamentalmente con la compraventa, corretaje, administración, permuta, agenciamiento, explotación, arrendamiento y anticresis de bienes inmuebles urbanos y rurales.

Los ingresos operacionales de la Empresa básicamente se generan por actividades inmobiliarias.

Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros de FIUXEL S.A. por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, han sido puestos a consideración por parte del Presidente Ejecutivo de la Empresa y posteriormente a la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2018 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

2.1. Bases de preparación de estados financieros

De acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) los estados financieros de una entidad que posee subsidiarias (entidades a las que se controla) o asociadas en las que se tenga el control o la influencia significativa se preparan sobre una base consolidada. Sin embargo, es permitido que, sea porque la legislación del país de la entidad lo requiere o si de forma voluntaria la entidad lo considera, se preparen estados financieros individuales de la compañía controlante, los que se denominan estados financieros.

FIUXEL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado en miles dólares estadounidenses)

Los estados financieros de la Empresa son requeridos por las autoridades ecuatorianas, por lo tanto, los estados financieros adjuntos reflejan la actividad individual de FIUXEL S.A., cortados al 31 de diciembre del 2018.

Los presentes estados financieros de la Empresa se han preparado de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standards Board) han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

Estos estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico. La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (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 Empresa. En la Nota 3 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 Empresa no ha adoptado con anticipación.

La Empresa estima que la adopción de enmiendas a las NIIF y las nuevas normas e interpretaciones antes descritas no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el año de su aplicación inicial.

FIUXEL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado en miles dólares estadounidenses)

2.1.2. Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Empresa 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 Empresa.

2.2.Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye el efectivo disponible, depósitos la vista en bancos, sobregiros y otras inversiones altamente líquidas con vencimientos originales de tres meses o menos. Los sobregiros bancarios contratados, en caso de existir, son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.3.Activos y pasivos financieros

2.3.1. Clasificación

La Empresa clasifica activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias y 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.

La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Empresa mantuvo activos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar" y "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento". En cuanto a los pasivos financieros, la Empresa solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican a continuación:

FIUXEL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado en miles dólares estadounidenses)

Préstamos y cuentas por cobrar: representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar y cuentas por cobrar a compañías relacionadas. 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 contados desde la fecha del estado de situación financiera.

Otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar y cuentas por pagar a compañías relacionadas. 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 Empresa reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y 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 Empresa valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior

Préstamos y cuentas por cobrar: Posterior su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Empresa presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

FIUXEL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado en miles dólares estadounidenses)

- (i) Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar: son obligaciones de pago principalmente por la compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como: edificios de apartamentos y viviendas; edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones; instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos; incluye el alquiler de casas y apartamentos amueblados o sin amueblar por períodos largos, en general por meses o por años. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles hasta en 90 días.
- (ii) Cuentas por cobrar a compañías relacionadas: incluye principalmente montos por cobrar por actividades inmobiliarias. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles hasta en 90 días, préstamos otorgados (distintos a las cuentas comerciales), generan intereses y se liquidan en el corto plazo.

Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento: posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. No existen costos de transacciones significativos incurridos al momento de su adquisición.

Los intereses devengados calculados, se reconocen en el estado de resultados integrales en el rubro Ingresos financieros, actos en el periodo en que se devengan.

Otros pasivos financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Empresa presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar: son obligaciones de pago principalmente por bienes o adquiridos de proveedores y del exterior en el curso normal de los negocios. Se reconocen a valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta en 90 días.

FIUXEL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado en miles dólares estadounidenses)

- (ii) Cuentas por pagar a compañías relacionadas: corresponden a obligaciones de pago principalmente por los bienes o servicios, arriendos, dividendos y reembolsos de gastos. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta en 90 días.

2.3.3. Deterioro de activos financieros

La Empresa evalúa al final de cada período la existencia de evidencia objetiva de deterioro de un activo financiero o grupo de activos financieros. La Empresa establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que las cuentas a cobrar se ha deteriorado. Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Empresa realizó un análisis de deterioro de sus activos y no se identificó indicios de deterioro que requieran una provisión adicional.

2.3.4. Hoja 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 Empresa transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Empresa se han liquidado.

2.4. Inversiones en acciones

Asociadas: Son aquellas en las cuales la Empresa ejerce una influencia significativa, pero no implica un control o control conjunto, por medio del poder para participar en las decisiones relacionadas con las políticas financieras y operativas de la compañía en la que se invierte. La Empresa mide sus inversiones en asociadas al costo y los

FIUXEL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado en miles dólares estadounidenses)

dividendos procedentes de las mismas se reconocen en el resultado cuando surja el derecho a recibirlo

2.5. Inventarios

Los inventarios se registran al costo o a su valor neto de realización el que resulte menor. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal de los negocios, menos los gastos de comercialización y distribución.

El costo de los inventarios de mercaderías comprende los costos de compra/importación y otros costos directos tales como los impuestos no recuperables (aranceles de importación e impuesto la salida de divisas), deducidos los descuentos en compras.

Los inventarios en tránsito se presentan al costo de facturas más otros cargos relacionados con la compra o importación.

2.6. Propiedades, maquinaria y equipo

Las propiedades, maquinaria y equipo son registrados costo histórico, menos depreciaciones acumuladas 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 Empresa y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en los resultados integrales cuando son incurridos.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de las propiedades, maquinaria y equipo, es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes del activo fijo o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas. 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 depreciación de los activos se registra con cargo los resultados del año. Los gastos de mantenimiento se imputan a resultados en el período en que se producen.

FIUXEL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado en miles dólares estadounidenses)

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>
Edificaciones	30 - 40
Maquinaria y equipo	10 - 15
Muebles y enseres	10
Equipo de código de barras	5
Equipo de computación	5
Mejoras en locales arrendados	10 - 30
Vehículos	5
Otros	5 - 10

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades, maquinaria y equipo 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 de propiedades, maquinaria y equipo excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

2.7. Intangibles

Se consideran activos intangibles aquellos activos no monetarios sin sustancia física susceptibles de ser identificados individualmente ya que por ser separables o bien porque provengan de un derecho legal o contractual, son registrados al costo menos la amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro acumulada. La vida útil estimada y método de amortización son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

Licencias de software: Costos incurridos para la adquisición e implementación de los sistemas operativos, su amortización se la realiza por el método de línea recta dependiendo del tiempo estimado de uso del software o de los contratos de vigencia de los mismos. Durante los años 2018 y 2017 se ha considerado una vida útil de 5 años.

2.8. Deterioro de activos no financieros (propiedades, maquinaria y equipo, propiedades de inversión e intangibles)

Los activos sujetos a depreciación (propiedades, maquinaria y equipo y propiedades de inversión), sujetos o no a amortización (intangibles) se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su

FIUXEL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado en miles dólares estadounidenses)

valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso.

Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). Los saldos en libros de activos no financieros que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro. El incremento del valor del activo previamente deteriorado es reconocido solo si este proviene de cambios en los supuestos que fueron utilizados para calcular el monto recuperable. El monto de incremento del activo producto del reverso de la pérdida por deterioro es limitado hasta el monto que hubiera sido reconocido de no haber el deterioro.

La Empresa evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre sus activos no financieros.

En el caso que el monto del valor en libros de activo exceda a su monto recuperable, la Empresa registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 no ha sido necesario calcular o reconocer pérdidas por deterioro de activos no financieros, pues no se presentaron indicativos de deterioro.

2.9. Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y 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.

2.9.1. 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 en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

FIUXEL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado en miles dólares estadounidenses)

En el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150, del 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.

- Se incrementa la tarifa de impuesto a la renta para sociedades del 22% al 25%, y cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, o cuando la sociedad incumpla el deber de informar sobre sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, la tarifa será la correspondiente a sociedades más 3 puntos porcentuales. Se debe demostrar que el beneficiario efectivo no es un titular nominal o formal bajo régimen jurídico específico.
- Se establece que la reducción de la tarifa del impuesto a la renta para el desarrollo económico responsable y sustentable de la ciencia, tecnología e innovación, aplica solo para sociedades productoras de bienes sobre el valor reinvertido.
- Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como las que tengan la condición de exportadores habituales (que mantengan o incrementen el empleo), tendrán una rebaja de 3 puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta.

La norma tributaria vigente exige el pago de un "anticipo mínimo de Impuesto la renta", cuyo valor 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 la renta definitiva, 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.

FIUXEL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado en miles dólares estadounidenses)

2.9.2. 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 solo se reconoce en la medida que sea probable que se produzca 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 compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos 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 recuperaran en el tiempo.

2.10. Beneficios a los empleados

2.10.1. Beneficios de corto plazo: Se registran en el rubro de obligaciones acumuladas del estado de situación financiera y 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 operacionales en función de la labor de la persona beneficiaria de este beneficio.
- ii) **Vacaciones:** Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.

FIUXEL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado en miles dólares estadounidenses)

- iii) **Décimo tercer y décimo cuarto sueldos y beneficios de la seguridad social:** Se provisionan y pagan de acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador.

2.10.2. Beneficios de largo plazo

Provisiones de jubilación patronal y desahucio (no fondeados): La Empresa tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado y requerido por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente, de acuerdo con las leyes vigentes, en los casos de terminación laboral por desahucio solicitado por el empleador o trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma Empresa o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incremento futuro de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a otros resultados integrales en el año que surgen. Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en resultados del año.

Al cierre del año las provisiones cubren a todos los empleados que se encontraban trabajando para la Empresa, con excepción de la posición de cajeros que debido a su alto nivel de rotación se los considera para el cálculo a partir de los cinco años de servicio.

2.11. Provisiones corrientes

La Empresa registra provisiones cuando: (i) la Empresa tiene una obligación presente ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados. (ii) es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha

FIUXEL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado en miles dólares estadounidenses)

estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

2.12. Distribución de dividendos

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

2.13. Utilidad básica y diluida por acción

Se calcula dividiendo la utilidad atribuible a los accionistas del Grupo, entre el promedio ponderado de las acciones comunes en circulación del año, excluyendo las acciones en tesorería. La utilidad por acción básica es igual a la diluida dado que, las acciones preferidas son similares a las acciones comunes y, el Grupo no mantiene deuda convertible en acciones comunes o preferentes, opciones de acciones ni acciones redimibles. La Empresa determina dicho cálculo de manera retrospectiva considerando el incremento del número de acciones en circulación.

2.14. Reservas

Legal: De acuerdo con la legislación vigente, Empresa 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.

Facultativa: Esta reserva fue apropiada de las utilidades de años anteriores y es de libre disponibilidad, previa disposición de la Junta General de Accionistas la Empresa.

FIUXEL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado en miles dólares estadounidenses)

2.15. 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, solo 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 Empresa.

2.16. Reconocimiento de ingresos

Ingresos ordinarios por venta de productos: Los ingresos comprenden el valor de actividades inmobiliarias. Se reconocen cuando su importe se puede medir confiablemente, es probable que beneficios económicos fluyan a la entidad en el futuro y la transacción cumple con criterios específicos por cada una de las actividades de la Empresa, como se describe más adelante.

Presentación de servicios: Los ingresos por servicios prestados son reconocidos por la Empresa en función de la presentación del servicio y transferencia de riesgos, corresponde principalmente a los honorarios por arriendos y concesiones y a los servicios por transporte.

2.17. Costos y gastos

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

2.18. Compensación de saldos y transacciones

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

FIUXEL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado en miles dólares estadounidenses)

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

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 Empresa se basan en la experiencia histórica, cambios en la industria 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 Empresa y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

Deterioro de activos: A la fecha de cierre de cada periodo, o en aquella fecha que se considere necesario, la Administración analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieren sufrido una pérdida por deterioro.

Propiedades, maquinaria y equipo, propiedades de inversión e intangibles: La determinación de las vidas útiles de depreciación de propiedades, maquinaria y equipo, propiedades de Inversión, y los plazos de amortización de activos intangibles que evalúan al cierre de cada año.

Provisiones por beneficio a empleados largo plazo: Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de jubilación y desahucio, para lo cual utiliza estudios actuariales practicados por profesionales independientes.

FIUXEL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado en miles dólares estadounidenses)

Impuesto a la renta diferido: La Empresa 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. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

4.1. Factores de riesgos financieros

En el curso normal de sus negocios, la Empresa está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Empresa dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la presidencia Ejecutiva, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer al Directorio medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación, se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Empresa, una caracterización y cuantificación de estos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Empresa, si es el caso.

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, segmento retail, publicado por autoridades de gobierno y expertos económicos.

Un factor importante a considerar dentro del sector comercial de retail es que desde el 2013 está vigente la Ley de Control de Poder de Mercado y de su respectivo reglamento, el cual prohibió a las cadenas comerciales recibir valores por beneficios, de afiliados; esto obliga a establecer estrategias comerciales para asegurar la fidelidad de sus clientes, así también a finales de año 2013, el gobierno emitió medidas de control a las importaciones, destacando la adopción de normas técnicas de calidad a través del INEN alcanzando a un sin número de partidas. De igual manera en diciembre del 2014 el gobierno estableció

FIUXEL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado en miles dólares estadounidenses)

incrementos en salvaguardas como medida para mejorar la balanza comercial. Estas medidas buscan apoyar las iniciativas para el cambio de la Matriz Productiva vía sustitución de importaciones. La Administración de la Empresa desarrollando planes de acción que le permitan minimizar los posibles efectos de estas medidas.

Riesgo por tasa de interés: Debido a sus operaciones, la Empresa no está expuesta al riesgo de cambio resultante de las tasas de interés debido a que al 31 de diciembre del 2018 y 2017 no mantiene préstamos de ninguna índole.

Riesgo de precio: La Empresa no está expuesta significativamente al riesgo de precios de mercancías puesto que, son adquiridas en moneda local tienen una alta rotación y sus precios de venta son comparables con los de sus competidores del mercado local.

b) Riesgo de crédito:

Las políticas de administración de crédito son aplicadas principalmente por el área de Tesorería. El riesgo de crédito surge del efectivo, equivalentes de efectivo y depósitos en bancos e instituciones financieras y la exposición al mismo, proviene principalmente por la venta de bienes o servicios. Adicionalmente, las políticas de crédito en cuanto a montos y plazos han sido definidas de manera específica y en base a la naturaleza de los convenios suscritos con cada cliente. Los sujetos de crédito son principalmente clientes catalogados como institucionales y empresariales.

Respecto a las instituciones financieras donde se mantiene el efectivo, sus equivalentes y 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 mantiene políticas para el otorgamiento de créditos directos y aceptación de clientes, relacionadas con: límites de crédito, capacidad de endeudamiento, frente de repago, central de riesgos, comportamiento de pago, garantías, antigüedad, seguimiento, cobranzas y deterioro, en los casos aplicables.

FIUXEL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado en miles dólares estadounidenses)

c) Riesgo de liquidez:

La principal fuente de liquidez de la Compañía es el flujo de caja proveniente de sus actividades comerciales ordinarias. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Empresa se basa en los flujos de caja proyectados para un período de doce meses con revisiones periódicas y actualizaciones presupuestarias mensuales.

Los excedentes de efectivo mantenidos por la Compañía y saldos por encima del nivel requerido para la administración del capital de trabajo se colocan en inversiones temporales de renta fija y renta variable en el sistema financiero local e internacional.

El cuadro a continuación analiza los pasivos financieros de la Empresa 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 año</u>
<u>Al 31 de diciembre del 2018</u>	
Cuentas y Documentos por pagar	405.536
<u>Al 31 de diciembre del 2017</u>	
Cuentas y Documentos por pagar	230.431

4.2. Administración del riesgo de capital

La Empresa gestiona su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio. Los sistemas de información gerencial generan suficiente información para los diferentes órganos de dirección, a través del cual se revisa en forma constante la estructura de capital de la Empresa. Como parte de esta revisión se analiza el costo del capital y los riesgos asociados con cada clase de capital.

FIUXEL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado en miles dólares estadounidenses)

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros

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

	<u>Al 31 de diciembre</u> <u>del 2018</u> <u>Corriente</u>	<u>Al 31 de diciembre</u> <u>del 2017</u> <u>Corriente</u>
<u>Activos financieros medidos al costo</u>		
Efectivo y equivalente de efectivo	10.976	135.181
<u>Activos financieros medidos al costo amortizado</u>		
Total de activos financieros	10.976	135.181
<u>Pasivos financieros medidos al costo amortizado</u>		
Cuentas y Documentos por pagar	405.536	230.431
Total de pasivos financieros	405.536	230.431

Valor razonable de instrumentos financieros

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

FIUXEL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado en miles dólares estadounidenses)

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición al 31 de diciembre:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Caja	5.837	33
Bancos	5.138	7.832
Fondo Rotativo	0	126.074
Valores en Garantía	0	450
Valores por Liquidar Fin de Mes	0	792
	<u>10.976</u>	<u>135.181</u>

7. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Composición al 31 de diciembre:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cuentas por Cobrar Locales		
No Relacionados	0	450
	<u>0</u>	<u>450</u>

FIUXEL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado en miles dólares estadounidenses)

8. INVENTARIOS

La Composición al 31 de diciembre:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Materiales (IVA base 0%)	0	9.723
Mano de Obra	0	2.300
Transporte Material	0	8.017
Movimiento de Tierra	0	98.300
Perito Avaluador	0	2.420
Puertas, Tumbado, Rejillas	0	702
Colocación Cielo Raso	0	860
Cubiertas	0	1.570
Ventanas	0	1.150
Gastos	0	185
Equipó de Computación	0	1.827
Muebles y Enseres	0	850
Terrenos	480.288	480.288
Viviendas Terminadas	3.588	0
Obras en Proceso	425.596	0
	<u>909.471</u>	<u>608.193</u>

FIUXEL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado en miles dólares estadounidenses)

9. IMPUESTOS CORRIENTES

Composición al 31 de diciembre:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anticipo Impuesto Renta	7.445	7.445
IVA por compras	158.028	0
IVA Retenido	43.693	0
Impuesto Retenido	30.549	0
Impuesto Renta 1%	0	30.163
Crédito Tributario 12%	0	18.412
	<u>239.715</u>	<u>56.020</u>

10. CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADAS

Composición al 31 de diciembre:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Valore por Liquidar	0	6.318
Otras Cuentas por Cobrar no Relac.	0	592.421
Tramite Notariales Municipio	0	2.026
Cuentas por Cobrar	0	4.379
Anticipo Proveedores	0	373.352
Gastos Preoperacionales	0	298.343
Intereses Diferidos COFIEC	0	14.095
Cuentas por Cobrar LP Relacionados	1.450.000	108.181
Cientes No Relacionados	681967,26	1.500
	<u>2.131.967</u>	<u>1.400.616</u>

FIUXEL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado en miles dólares estadounidenses)

11. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Composición al 31 de diciembre:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Proveedores Locales	405.536	230.431
	<u>405.536</u>	<u>230.431</u>

12. OBLIGACIONES SOCIALES

Composición al 31 de diciembre:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
15%Particip.Trabajadores	0	860
Aporte Personal 9.35 %	3.641	11.109
Aporte Patronal 11.15%	4.296	8.237
Aporte ccc por pagar	385	0
SECAP - IECE	0	739
fondo de reserva	62	(32)
Prestamo Quirografario	701	475
Prestamo Hipotecario	341	72
Aporte Personal 9.45 %	0	(2.766)
Nomina por pagar	17.103	0
Vacaciones	0	1.107
	<u>26.529</u>	<u>19.800</u>

- (l) Corresponde principalmente aporte patronal por pagar al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, décimo tercer y cuarto sueldos, fondo de reserva, fondos de cesantía y vacaciones.

FIUXEL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado en miles dólares estadounidenses)

13. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO CORRIENTES

Composición al 31 de diciembre:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cuentas por Pagar	167.459	17.938
Cuentas por Pagar No Relacionada	1.215.985	88.052
Nomina por pagar	-	9.473
Acreedores Varios	-	355.869
Decimo Tercero	-	578
Decimo Cuarto	-	524
Otras Cuentas por Pagar	82.540	261.955
Fideicomiso Mar Paraiso	-	318.402
MIDUVI Jama	-	260.110
	<u>1.465.985</u>	<u>1.312.901</u>

14. OBLIGACIONES INSTITUCIONES FINANCIERAS NO CORRIENTES

Composición al 31 de diciembre:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Prestamos COFIEC	0	83.266
Interes Diferido COFIEC	0	14.095
Operación CFN	<u>1.450.000</u>	<u>0</u>
	<u>1.450.000</u>	<u>97.361</u>

FIUXEL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado en miles dólares estadounidenses)

15. CAPITAL SOCIAL

15.1. Capital Social

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2018 es de US\$ 800, de acciones ordinarias con un valor nominal US\$ 1 dólar cada una, las cuales otorgan voto por acción.

15.2. Reserva legal

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

15.3. Cuentas provenientes de la adopción de NIIF

De acuerdo a lo establecido por la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros, en la Resolución No. SC.ICLCPAIFRS.G.11.007 del 9 de septiembre de 2011, publicada en el R.O. 566 del 28 de octubre de 2011, se expide el reglamento sobre el tratamiento de:

15.4. Saldo de la subcuenta resultados acumulados 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" completas y de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), en lo que corresponda, y 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 y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber

FIUXEL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado en miles dólares estadounidenses)

pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía. De registrar un saldo deudor en la subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", éste podrá ser absorbido por los Resultados Acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

15.5. Ajustes provenientes de la adopción por primera vez las NIIF

Los ajustes realizados bajo las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" completas y la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), deberán ser conocidos y aprobados por la Junta General de Accionistas o Socios que apruebe los primeros estados financieros anuales emitidos de acuerdo con las normativas antes referidas.

15.6. Resultados acumulados

Los resultados provenientes de utilidades o pérdidas de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su año de origen. Con la aprobación de la Junta General Socios o Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en resultados acumulados o se compensan con las reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los accionistas.

16. INGRESOS OPERACIONALES

Composición al 31 de diciembre:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Prestación de Servicios de Construcción	1.731.008	1.005.560
Otros Ingresos	143	170.288
	<u>1.731.151</u>	<u>1.175.848</u>

FIUXEL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado en miles dólares estadounidenses)

17. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS

Los costos y gastos operacionales agrupados de acuerdo con su naturaleza son los siguientes:

	Costos de productos vendidos	Gastos de administración y ventas	Total
<u>2018</u>			
Costo de Ventas	1.467.744	0	1.467.744
Gastos de Administración y Ventas	0	202.723	202.723
	1.467.744	202.723	1.670.467

	Costos de productos vendidos	Gastos de administración y ventas	Total
<u>2017</u>			
Costo de Ventas	986.730	0	986.730
Gastos de Administración y Ventas	0	182.748	182.748
	986.730	182.748	1.169.478

FIUXEL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado en miles dólares estadounidenses)

18. GASTOS FINANCIEROS

Composición al 31 de diciembre:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Costos de Transacción (Comisiones Bancarias, Honorarios, Tasas)	785	640
	<u>785</u>	<u>640</u>

19. CONCILIACIÓN TRIBUTARIA

La conciliación tributaria es como sigue:

	2018	2017
Resultado contable (antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta)	14.041,64	5.730,23
(-) 15% Participación a trabajadores (1)	2.106,25	859,53
Base imponible para el impuesto a la renta	11.935,39	4.870,70
Impuestos a la renta causado	2.983,85	1.217,68
Anticipo determinado	11.925,73	8.200,53
Cuota 1	2.450,13	0
Cuota 2	2.450,13	0
Saldo del anticipo por pagar	4.900,25	11.024,01
Menos:		
Retenciones en la fuente	12.136,82	18.411,88
Crédito tributario años anteriores	18.411,88	0
Impuesto a pagar (Crédito tributario)	18.622,97	18.411,88

(1) El valor correspondiente al 15% participación trabajadores (2018), por ley laboral y deducibilidad del impuesto a la renta, no fue objeto de contabilización y su revelación en estado financiero no fue objeto de provisión.

FIUXEL S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado en miles dólares estadounidenses)

20. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Empresa, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.