

FACILBRAI S. A.
ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2018

☎ 04 - 390 9172

☎ 0984886900 - 0984886898

🌐 www.loyalty.ec



Guayaquil - Ecuador



Urb. Puerto Azul MZ B-9 Villa 20

ÍNDICE

Informe de los auditores independientes
Estado de situación financiera
Estado de resultados integrales
Estado de cambios en el patrimonio
Estado de flujos de efectivo
Notas explicativas a los estados financieros

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de FACILBRAI S. A.

Guayaquil, 25 de abril del 2019

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de FACILBRAI S. A. (la "Compañía") que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 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 significativas 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 FACILBRAI S. A. al 31 de diciembre del 2018 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 para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) aprobadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Fundamentos de la Opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIAS). 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 FACILBRAI S. A. de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para contadores, y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.

Párrafo de énfasis

Cómo se indica en la Nota 1 y 13 a los estados financieros, la Administración de la Compañía informa que mantiene operaciones, tal como contratos de arrendamientos, suscritos y firmados en conjunto con una compañía relacionada. Dichos contratos mantenidos con COMPRIFARM S. A. depende de las contrataciones efectuadas por la Compañía. En consecuencia, los ingresos y gastos de la Compañía corresponden fundamentalmente a aquellos generados en la operación de los contratos suscritos con dicha compañía relacionada e indican significativamente en la determinación de la situación financiera y en los resultados de las operaciones de la Compañía. Nuestra opinión no ha sido calificada por este asunto.

Otra información

La Administración es responsable por la preparación de otra información. Otra información comprende el Informe anual de la Gerencia que no incluye los estados financieros ni el informe de auditoría sobre los mismos, la cual fue obtenida antes 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.

En relación con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el Informe anual de la Gerencia 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 basados en el trabajo que hemos efectuado sobre esta información obtenida antes de la fecha de nuestro informe de auditoría, concluimos que existen inconsistencias materiales de esta información, nosotros debemos reportar este hecho. No tenemos nada que reportar al respecto.

Otro asunto

Los estados financieros de FACILBRAI S. A. por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 no han sido auditadas, sin embargo, obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada de que los saldos de apertura al 1 de enero del 2018 están libres de distorsiones significativas que pudieran afectar los estados financieros al cierre del año 2018.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

La Administración de FACILBRAI S. A., es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) aprobadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, 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.

La Administración de la Compañía es la responsable de la supervisión del proceso de la elaboración de la información financiera de la Compañía.

Responsabilidad 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 consideraran materiales si, individualmente o en su conjunto podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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 un 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 modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro

Informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras 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.

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

No. de Registro en la Superintendencia
De Compañías, Valores y Seguros: 1219

Alberto Andrade R.

Alberto Andrade R.
Socio

No. Licencia Profesional: 11.221

Alberto Andrade R.

04 - 390 972

0984886900 - 0984886898

www.loyalty.ec

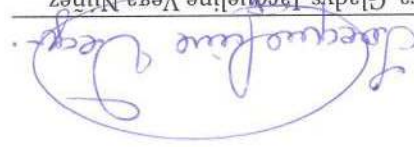


FACILBRAI S. A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS		Nota	2018	2017
ACTIVOS CORRIENTES				
Efectivo y equivalentes de efectivo	7		10,347	2,564
Impuestos por recuperar	8		8,878	4,054
Total activos corrientes			19,225	6,618
ACTIVOS NO CORRIENTES				
Propiedades de inversión	9		457,820	197,368
Total activos no corrientes			457,820	197,368
Total activos			477,045	203,986

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Sra. Gladys Jacqueline Vega Núñez
Gerente General


CPA Enrique Benavides Maldonado
Contador

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

FACILBRAI S. A.

PASIVOS Y PATRIMONIO		Nota	2018	2017
PASIVOS CORRIENTES				
Cuentas por pagar a proveedores	12		37	90
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	12		29,058	25,207
Cuentas por pagar a accionistas	12		-	10,397
Otras cuentas por pagar	10		1,000	-
Otros impuestos por pagar	10		969	920
Impuesto a la renta por pagar	10		4,325	1,592
Beneficios sociales	11		9,386	2,267
Total pasivos corrientes			44,775	40,473
PASIVOS NO CORRIENTES				
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	12		331,697	155,000
Cuentas por pagar a accionistas	12		51,797	-
Total pasivos no corrientes			383,494	155,000
PATRIMONIO				
Capital social	13		5,000	5,000
Reserva legal	14		352	107
Aporte para futuras capitalizaciones	14		35,000	-
Resultados acumulados			8,424	3,406
Total patrimonio			48,776	8,513
Total pasivos y patrimonio			477,045	203,986

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

Sra. Gladys Jacqueline Vega Núñez
Gerente General

CPA Enrique Benavides Maldonado
Contador

FACILBRAI S. A.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota	2018	2017
Ingresos		78,550	51,200
Alquiler de locales		78,550	51,200
Total		78,550	51,200
Gastos de administración	6	(68,837)	(47,111)
Utilidad operacional		9,713	4,089
Gastos financieros		(125)	(51)
Utilidad antes del impuesto a la renta		9,588	4,038
Impuesto a la renta	10	(4,325)	(1,592)
Resultado integral del año		5,263	2,446

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

Sra. Gladys Jacqueline Vega Núñez
 Gerente General

CPA Enrique Benavides Maldonado
 Contador

FACILBRAI S. A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Aporte			
	Capital social	para futuras capitalizaciones	Reserva legal	Resultados acumulados
Salidos al 1 de enero del 2017	5,000	-	107	960
Utilidad neta del año	-	-	-	2,446
Salidos al 31 de diciembre del 2017	5,000	-	107	3,406
Resolución de la Junta General de Accionistas del 3 de abril del 2018:	-	-	245	(245)
Apropiación para Reserva legal	-	-	-	-
Resolución de la Junta General de Accionistas del 10 de mayo del 2018:	-	35,000	-	-
Aporte para futuras capitalizaciones (Nota 14)	-	-	-	5,263
Utilidad neta del año	-	-	-	8,424
Salidos al 31 de diciembre del 2018	5,000	35,000	352	48,776

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

Sra. Gladys Jaqueline Vega Núñez
Gerente General

CPA Enrique Benavides Maldonado
Contador

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

Nota	2018	2017		Flujo de efectivo de las actividades operacionales:	
				Unidad neta del año antes del impuesto a la renta	Más (menos) "cargos (abonos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:
9	6,732	2,425	Depreciación de propiedades de inversión	Participación de los trabajadores en las utilidades	
	18,012	7,176	Cambios en activos y pasivos:		
	(4,814)	(4,064)	Impuestos por recuperar		
	(53)	90	Cuentas por pagar a proveedores		
	180,548	180,207	Cuentas por pagar a compañías relacionadas		
	41,400	(7,909)	Cuentas por pagar a accionistas		
	1,000	-	Otras cuentas por pagar		
	277	930	(Otras impuestos por pagar		
	5,902	1,553	Beneficios sociales		
	242,272	177,983	Efectivo neto provisto por las actividades de operación		
	(1,592)	-	Flujo de efectivo utilizado en el pago de obligaciones fiscales:		
	(713)	-	Pago de impuesto a la renta		
	(2,305)	-	Pago de participación laboral		
	(267,184)	(177,000)	Efectivo utilizado en cumplimiento obligaciones fiscales:		
9	(267,184)	(177,000)	Flujo de efectivo de las actividades de inversión:		
	(267,184)	(177,000)	Adiciones de propiedades de inversión		
	(267,184)	(177,000)	Efectivo utilizado en las actividades de inversión		
14	35,000	-	Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:		
	35,000	-	Aportes de accionistas		
	35,000	-	Efectivo neto provisto las actividades de financiamiento		
	7,783	983	Incremento de efectivo y equivalentes de efectivo		
	2,664	1,581	Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		
	10,347	2,564	Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

Sra. Gladys Jaques Vega Núñez
Gerente General

CPA Enrique Benavides Maldonado
Contador

FACILBRAI S. A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

1. OPERACIONES Y ASPECTOS RELEVANTES

1.1. Constitución y operaciones

FACILBRAI S. A. (Compañía) fue constituida en la República del Ecuador el 6 de agosto del 2015. Su domicilio principal se encuentra en la ciudad de Guayaquil, en la Cooperativa Puertas del Sol. Su actividad principal son las actividades inmobiliarias, como el alquiler de bienes inmuebles propios por periodos de un año.

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía reporta un déficit de capital de trabajo por US\$26,141 (2017: US\$33,856), fundamentalmente por el endeudamiento a corto plazo con sus partes relacionadas para financiar capital de trabajo. Al cierre del año 2018, la Compañía presenta una mejora en su déficit de capital de trabajo por US\$7,715, principalmente al incremento en sus ventas netas.

La Administración considera que este déficit de capital de trabajo es temporal, y que además cuenta con el apoyo financiero de sus accionistas. La Administración estima que este déficit será reducido principalmente mediante las siguientes acciones:

- Evaluar las tarifas de arrendamiento, con el objetivo de incremento de sus ingresos operaciones.
- Evaluar la probabilidad de realizar una inyección de capital por parte de sus accionistas.
- Disminuir gastos administrativos para obtener rentabilidad y flujo de efectivo.

De acuerdo con la Resolución No. SCVS-DSC-2018-0008, emitida el 27 de febrero del 2018, por la Superintendencia de Compañía, Valores y Seguros, la Compañía se constituye como una entidad de interés público.

1.2. Situación económica del país

En el año 2018 la economía nacional presentó una mejora, luego de la contracción que se tuvo en año 2016. Sin embargo, existen ciertos sectores que continúan teniendo una afectación en su liquidez, principalmente por el alto nivel de endeudamiento del país.

Ecuador tuvo deflación en el año 2017, situación que no se había dado desde 1970. La inflación anual del año 2018 fue de 0.27% (2017: -0.20%). Es importante comentar que un proceso de deflación se produce por sobreproducción o falta de demanda. En el caso de Ecuador, la inflación negativa se debe a que hubo una contracción de la demanda, a consecuencia de la falta de liquidez de la población.

La Administración de la Compañía considera que la situación del país en el año 2018 no ha originado efectos en las operaciones de la Compañía.

1.3. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2018 han sido emitidos con la autorización del Gerente General con fecha 25 de abril del 2019 y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF para las PYMES vigentes al 31 de diciembre del 2018 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados.

2.1. Bases de preparación de estados financieros

Los presentes estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que pueden ser adoptadas en Ecuador bajo determinadas circunstancias y condiciones 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.

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.

Para fines de comparación se efectuaron ciertas reclasificaciones en las cifras correspondientes del ejercicio 2017.

2.2. Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera ("moneda funcional"). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

2.3. Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye el efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos.

2.4. Activos y pasivos financieros

2.4.1. Clasificación

La Compañía clasifica sus activos y pasivos financieros al costo amortizado clasificados en las siguientes categorías: "préstamos y cuentas por cobrar" y "otros pasivos financieros". La clasificación representa el 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 Compañía no mantiene activos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros". Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

Otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por las 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.

2.4.2. 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, es decir, 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 costo más cualquier costo significativo atribuible a la transacción. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación.

Medición posterior

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) Cuentas por pagar a compañías relacionadas y accionistas: representados principalmente por préstamos para capital de trabajo. Se registra a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, no devengan intereses, y se liquidan hasta 90 días. 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.

Baja de activos y pasivos financieros

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

2.5. Propiedades de inversión

Representados por inmuebles que son mantenidos para generar rendimientos como resultado de su alquiler 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, en caso de presentarse este caso. Posteriormente las propiedades de inversión se registran al costo menos su depreciación, el cual se calcula por el método de línea recta para asignar su costo durante el estimado de su vida útil, la que es estimada en 20 años para Edificaciones. Los terrenos no se deprecian.

2.6. Impuesto a la renta corriente

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto a la renta corriente. El impuesto a la renta 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. A partir del 1 de enero del 2018, de acuerdo con la Ley de Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dollarización y Modernización de la Gestión Financiera, establece una rebaja de 3 puntos porcentuales en la tarifa del impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas. La Compañía cumple con las condiciones para microempresas, establecidas en las normas tributarias vigentes, aplicando una tasa de impuesto del 22% (2017: 22%) de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% (2017: 12%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. El pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", 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 establece que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en el 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 año 2018 y 2017, la Compañía registró como Impuesto a la renta causado, el valor determinado sobre la base del 22% sobre las utilidades gravables.

2.7. Beneficios a los empleados

Beneficios sociales corrientes: Corresponden principalmente a:

i) La 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.

ii) Vacaciones: Se registra el gasto correspondiente a las vacaciones del personal sobre la base devengada.

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

Beneficios sociales no corrientes (jubilación patronal y desahucio, no fondeados):

La Compañía no tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, requerido y normado por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente de acuerdo con las leyes vigentes, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento 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.

Anualmente la provisión para jubilación patronal se determina con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconocen con cargo a los costos y gastos (resultados) del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo a una tasa anual equivalente a la tasa promedio de los bonos corporativos de alto rendimiento del mercado ecuatoriano, que están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados.

Las hipótesis actuariales deben incluir variables como son, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incrementos futuros 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, así como los efectos en las liquidaciones anticipadas, se cargan a otros resultados integrales en el período que surgen. Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en resultados del año.

Al cierre del año 2018 y 2017, la Compañía no constituyó provisiones por estos conceptos, el efecto por estos asuntos no es significativo considerando los estados financieros en su conjunto.

2.8. Provisiones corrientes

Las provisiones representadas en el estado de situación financiera, principalmente por beneficios sociales e impuestos se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados; es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación; y el importe se puede estimar de manera confiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración.

2.9. 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 valor 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.

2.10. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar por el alquiler de los bienes inmuebles. Los ingresos se reconocen en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía puedan ser medidos con fiabilidad. En los contratos con clientes se establecen los valores a recibir mensuales a lo largo del plazo contractual y conforme el uso de las instalaciones.

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 basados 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 Compañía 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:
- Propiedades de inversión: La determinación de las vidas útiles que se evalúan al cierre de cada año.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

4.1 Factores de riesgos financieros

Las actividades de la Compañía la exponen a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo de precio y otros), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. La estrategia de gestión del riesgo de la Compañía se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de la operación.

La administración de riesgo está bajo la responsabilidad de los altos directivos de la Compañía.

(a) Riesgo de mercado

El riesgo de mercado domina varios riesgos que tienen una característica común: la posibilidad de que la Compañía sufra pérdidas como consecuencia de las variaciones del mercado, derivadas de los activos que ella posee. Así, entre los más comunes se encuentran:

- Riesgo de que la posición de mercado de la Compañía se deteriore como consecuencia de la operación propia o de terceros, así como de las condiciones económicas.

(b) Riesgo de crédito

La compañía mantiene su efectivo y equivalente en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

Entidad financiera		
Banco Internacional S.A.	AAA/AAA	
Banco del Pichincha S.A.	AAA/AAA	
Calificación (1)		
	2018	2017
	AAA/AAA	AAA/AAA
	AAA/AAA	AAA/AAA

- Datos disponibles en la página web de la Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador.

(c) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones de pago relacionadas con pasivos financieros en sus respectivos vencimientos, lo que resultaría en incumplimientos en el pago de sus obligaciones con relacionadas.

Este riesgo se encuentra parcialmente mitigado puesto que la principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades comerciales de la compañía, en su mayoría en efectivo.

La Gerencia Financiera controla la liquidez a través del calce de los vencimientos de sus pasivos, y de la obtención de obligaciones financieras cuando exista deficiencia en su flujo de caja, lo cual le permite a la Compañía desarrollar sus actividades normalmente.

La administración del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y disponibilidad de financiamiento a través de suficientes líneas de crédito.

El cuadro a continuación analiza los pasivos financieros no derivados 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 relevados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

Entre 1 y 2 años	Menos de 1 año	Al 31 de diciembre de 2018	
		Cuentas por pagar a proveedores	Cuentas por pagar a compañías relacionadas
-	37	-	-
331,697	20,058	-	-
61,797	-	-	-
-	1,000	-	-
		Al 31 de diciembre de 2017	
		Cuentas por pagar a proveedores	Cuentas por pagar a compañías relacionadas
-	90	-	-
155,000	25,207	-	-
-	10,397	-	-

4.2 Administración del riesgo de capital

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

FACILBRAI S. A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

La Compañía monitorea su capital sobre la base de la ratio de apalancamiento. Esta ratio se calcula dividiendo la deuda neta entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo cuentas por pagar a proveedores y a compañías relacionadas) menos el efectivo y equivalentes al efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

Las ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2018 y 2017 fueron los siguientes:

	2018	2017
Cuentas por pagar a proveedores	37	90
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	360,755	180,207
Cuentas por pagar accionistas	51,797	10,397
Otras cuentas por pagar	1,000	-
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	413,589	190,694
Deuda neta	403,242	(2,564)
Total patrimonio	48,186	188,130
Capital total	451,428	8,513
Ratio de apalancamiento	89.33%	95.67%

La disminución en la ratio de apalancamiento de la Compañía se origina principalmente por las cuentas por pagar a proveedores y créditos adquiridos con compañías relacionadas para financiar bienes de capital de trabajo.

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:

	Corriente	No Corriente
	2018	2017
Activos financieros medidos al costo amortizado	10,347	-
Efectivo y equivalentes de efectivo	10,347	-
Total activos financieros	10,347	-
Pasivos financieros medidos al costo amortizado	37	-
Cuentas por pagar a proveedores	29,058	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	10,397	-
Cuentas por pagar accionistas	35,694	-
Total pasivos financieros	75,149	-

Valor razonable de instrumentos financieros:

- El valor en libros al efectivo y equivalente de efectivo, cuentas por pagar a proveedores, se aproximan al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos, y las cuentas por pagar a compañías relacionadas y accionistas, que no devengan intereses equivalentes a las tasas de mercado.

6. GASTOS POR NATURALEZA

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

2018		2017	
Mantenimiento de instalaciones y oficinas	34,925	Mantenimiento de instalaciones y oficinas	28,184
Remuneraciones y beneficios sociales	12,048	Remuneraciones y beneficios sociales	8,439
Depreciaciones	6,731	Depreciaciones	2,425
Homorarios	4,390	Homorarios	170
Transporte de bienes	3,798	Otras prestaciones a empleados	1,466
Participación laboral	2,533	Participación laboral	713
Materiales y herramientas	1,692	Materiales y herramientas	3,064
Otros	819	Otros	2,650
	68,837		47,111

7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

2018		2017	
Efectivo en caja	89	Efectivo en caja	100
Bancos	10,258	Bancos	2,464
	10,347		2,564

FACTILBRAI S. A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

8. IMPUESTOS POR RECUPERAR

Composición:

Crédito tributario (1)	Retenciones del impuesto a la renta (2)	Crédito tributario del impuesto a la renta
2018	2018	2018
349	6,240	2,289
173	3,779	102
2017	4,054	

(1) Corresponde al crédito tributario generado por Impuesto al valor agregado originados durante el año.

(2) Corresponde a retenciones de impuesto a la renta efectuadas por clientes.

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Composición:

COSTO HISTÓRICO	Valores en libros al 1 de enero del 2017	Adiciones	Valores en libros al 31 de diciembre del 2017	Adiciones	Valores en libros al 31 de diciembre del 2018
DEPRECIACIÓN ACUMULADA	Valores en libros al 1 de enero del 2017	Depreciación del año	Valores en libros al 31 de diciembre del 2017	Depreciación del año	Valores en libros al 31 de diciembre del 2018
	Propiedades y equipos, neto al 31 de diciembre del 2017	Propiedades y equipos, neto al 31 de diciembre del 2018			
	Terrenos	Edificaciones	Total	Terrenos	Edificaciones
	95,000	82,000	177,000	95,000	82,000
	95,000	105,992	200,992	95,000	105,992
	222,184	45,000	267,184	222,184	45,000
	317,184	150,992	468,176	317,184	150,992
	Terrenos	Edificaciones	Total	Terrenos	Edificaciones
	-	(1,199)	(1,199)	-	(1,199)
	-	(2,425)	(2,425)	-	(2,425)
	-	(3,624)	(3,624)	-	(3,624)
	-	(6,732)	(6,732)	-	(6,732)
	-	(10,356)	(10,356)	-	(10,356)
	95,000	102,368	197,368	95,000	102,368
	317,184	140,636	457,820	317,184	140,636

10. IMPUESTOS

a) Situación fiscal

De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los ejercicios fiscales 2015 al 2018, se encuentran sujetos a una posible revisión fiscal por parte de las autoridades correspondientes.

Durante el ejercicio fiscal 2018, la Compañía no ha sido notificada para iniciar procesos de determinación.

b) Otros impuestos por pagar

Composición:

	2018	2017
Impuesto al valor agregado	959	719
Retenciones de impuesto al valor agregado	-	99
Retenciones de impuesto a la renta	10	102
	969	920

c) Impuesto a la renta

Composición:

	2018	2017
Impuesto a la renta corriente	4.325	1.592

FACILBRAI S. A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

d) Conciliación tributaria-contable del impuesto a la renta .

A continuación, se detalla la determinación del impuesto sobre los años terminados al 31 de diciembre del 2018 y 2017:

2018	2017
Utilidad antes de participación de los trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta	11,280
Menos : Participación de los trabajadores en las utilidades	(1,692)
Utilidad antes de impuesto a la renta	9,588
Deducciones	
Más: Gastos no deducibles	10,072
Base tributaria	19,660
Tasa impositiva	22%
Impuesto causado - gasto de impuesto a la renta	4,325
Total de impuesto a la renta causado - pasivo corriente	4,325

e) Gasto de impuesto a la renta

Composición:

2018	2017
Utilidad tributaria del año antes de impuesto a la renta	9,588
Tasa impositiva vigente	22%
Gastos de impuesto a la renta	2,109
Efecto fiscal de los gastos no deducibles al calcular la ganancia fiscal	2,216
Impuesto a la renta	4,325
Tasa efectiva	45%

FACILBRAI S. A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

11. BENEFICIOS SOCIALES

Composición y movimiento:

	2018	2017
Nómina por Pagar	5,111	652
IESS aportaciones	304	173
Otros beneficios sociales	2,041	729
Participación laboral	1,930	713
	<u>9,386</u>	<u>2,267</u>

Los movimientos de la provisión por beneficios sociales de corto plazo son los siguientes:

	2018	2017	2018	2017
Participación laboral	1,930	713	729	713
Otros beneficios (1)	2,041	729	3,759	1,442
Total	<u>3,971</u>	<u>1,442</u>		

(1) Incluye provisiones de vacaciones, décimo cuarto, tercer sueldo y participación laboral.

12. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑIAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las transacciones realizadas con la compañía y partes relacionadas durante los años 2018 y 2017. Se incluye bajo la denominación de compañías y partes relacionadas a las personas naturales, que directa o indirectamente controla a la Compañía; o a las compañías con accionistas comunes o con participación accionaria significativa en la Compañía, que es (son) controlada (s) por la Compañía, tienen influencia significativa (asociadas), y personal clave de la gerencia o administración:

a) Saldos

Cuentas por pagar corriente		Relación		2018		2017	
Comptarrr S. A.	Filial			29,058	25,207	10,397	35,604
Glady's Jacqueline Vega	Accionistas			-	-	-	-
Cuentas por pagar no corriente				383,494		155,000	
Comptarrr S. A.	Filial			331,697	155,000	-	-
Glady's Jacqueline Vega	Accionistas			51,797	-	-	-
				<u>155,000</u>		<u>155,000</u>	

Corresponde a valores recibidos para capital de trabajo y no devengan intereses.

FACILBRAI S. A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

b) Transacciones			
Relación		Ingresos por arrendamientos	
		Comptfarm S.A.	
2018	2017		
78,550	51,200		

(1) Corresponde principalmente a los arrendamientos de locales para el funcionamiento de las farmacias.

c) Remuneración personal clave de la gerencia

En la actualidad el equipo gerencial de la Compañía no percibe remuneraciones ni beneficios sociales.

13. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado al 31 de diciembre del 2018 comprende 5,000 de acciones ordinarias de valor nominal US\$1 cada una. Sus accionistas son:

Nombre	Nacionalidad	US\$	%
Gladys Jacqueline Vega Nuñez	Ecuatoriana	2,500	50%
César Danilo Benavides Peña	Ecuatoriana	2,500	50%
		5,000	

14. APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES

Durante el año 2018, mediante Junta General de Accionistas celebrada el 10 de mayo del 2018, aprobaron el incremento de capital social de la Compañía, mediante aportes para futuras capitalizaciones por US\$35,000 de la Compañía.

15. EVENTOS SUBSECUENTES

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