

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.

Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

CONTENIDO:	PÁGINA
▫ Estados separados de Situación Financiera	4
▫ Estados separados de Resultados del Período y Otros Resultados Integrales	5
▫ Estados separados de Cambios en el Patrimonio	6
▫ Estados separados de Flujos de Efectivo - Método Directo	7
▫ Resumen de las Principales Políticas Contables	9
▫ Notas a los Estados Financieros separados	24

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.
ESTADO SEPARADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
(Expresados en dólares)

	Notas	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Activos:			
Activos corrientes			
Efectivo	(7)	30,290	79,119
Inversiones corrientes	(8)	2,000,000	-
Activos financieros corrientes			
Cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar no relacionados	(9.1)	219,650	296,587
Cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar relacionados	(9.2)	165,000	400
Provisión cuentas incobrables	(9.3)	-	(14,663)
Activos por impuestos corrientes	(18)	8,729	27,710
Inventarios	(10)	16,627	17,792
Gastos pagados por anticipado	(11)	55,000	-
Total activos corrientes		2,495,296	406,945
Activos no corrientes			
Propiedades, muebles y equipo	(12)	303,901	-
Otros activos no corrientes	(13)	3,272,000	3,272,000
Total activos no corrientes		3,575,901	3,272,000
Total activos		6,071,197	3,678,945
Pasivos:			
Pasivos corrientes			
Pasivos financieros corrientes			
Cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar no relacionadas	(14)	1,598	56,672
Pasivos por impuestos corrientes	(18)	19,391	9,698
Pasivos corrientes por beneficios a empleados	(15)	26,184	3,113
Otros pasivos corrientes	(16)	3,379,000	1,698,000
Total pasivos corrientes		3,426,173	1,767,483
Pasivo no corriente			
Pasivos financieros no corrientes			
Cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar relacionadas	(17)	92,676	1,433,200
Otros pasivos no corrientes	(16)	2,000,000	-
Total pasivo no corriente		2,092,676	1,433,200
Total pasivos		5,518,849	3,200,683
Patrimonio:			
Capital social	(19)	150,000	150,000
Reservas	(20)	29,359	29,359
Resultados acumulados	(21)	372,989	298,903
Total patrimonio neto		552,348	478,262
Total patrimonio neto y pasivos		6,071,197	3,678,945



Joseph Semaan
Gerente General



Daniel Benavides
Contador General

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.
ESTADOS SEPARADOS DE RESULTADOS DEL PERIODO Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES
(Expresados en dólares)

Años terminados en,	Notas	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Ingresos por actividades ordinarias			
Ingresos por venta de bienes servicios	(23)	194,083	452,705
Costo de Ventas	(24)	(1,166)	(230,181)
Ganancia bruta		192,917	222,524
Otros ingresos	(25)	173,655	12,377
Gastos de administración	(26)	(207,144)	(138,181)
Gastos financieros		(60,136)	(519)
Otros gastos		(382)	-
Utilidad antes de impuesto a las ganancias		98,910	96,201
Gasto por impuesto a las ganancias corriente	(18)	(24,824)	(22,625)
Utilidad del ejercicio		74,086	73,576
Resultado integral total del año		74,086	73,576



Joseph Semaan
Gerente General



Daniel Benavides
Contador General

BIENESRAICES-FOUJADSEMAAN S.A.
ESTADOS SEPARADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
 (Expresados en dólares)

	Resultados acumulados						Total patrimonio neto
	Capital Social	Reserva Legal	Superávit por revaluación de propiedades y equipo	Utilidades acumuladas	Provenientes de la adopción de las NIIF	Utilidades (Pérdidas) neta del ejercicio	
Saldo al 31 de diciembre de 2015 (No Auditado)	150,000	29,359	35,062	245,973	(33,977)	(18,665)	407,752
Pago de impuesto a la renta 2015	-	-	-	(3,066)	-	-	(3,066)
Transferencia a ganancias acumuladas	-	-	-	(18,665)	-	18,665	-
Resultado integral total del año	-	-	-	-	-	73,576	73,576
Saldo al 31 de diciembre de 2016	150,000	29,359	35,062	224,242	(33,977)	73,576	478,262
Transferencia a ganancias acumuladas	-	-	-	73,576	-	(73,576)	-
Resultado integral total del año	-	-	-	-	-	74,086	74,086
Saldo al 31 de diciembre de 2017	150,000	29,359	35,062	297,818	(33,977)	74,086	552,348


 Joseph Semaan
 Gerente General


 Daniel Benavides
 Contador General

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.
ESTADOS SEPARADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
(Expresados en dólares)

Años terminados en,	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Flujos de efectivo por actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	281,746	956,957
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(452,365)	(198,394)
Impuesto a las ganancias pagado	(19,890)	(36,288)
Intereses pagados, netos	(60,136)	(519)
Otros ingresos y gastos, neto	173,273	-
Efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de operación	(77,372)	721,756
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:		
Efectivo neto pagado por inversiones corrientes	(2,000,000)	-
Efectivo pagado por la compra de propiedades y equipo	(311,933)	-
Efectivo pagado por la compra de derechos fiduciarios	-	(2,000)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(2,311,933)	(2,000)
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:		
Efectivo neto pagado por cuentas por pagar relacionadas	(1,340,524)	-
Efectivo neto recibido (pagado) por otros pasivos corrientes	1,681,000	(657,000)
Efectivo neto recibido por otros pasivos no corrientes	2,000,000	-
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de financiamiento	2,340,476	(657,000)
(Disminución) aumento neto de efectivo	(48,829)	62,756
Efectivo al inicio del año	79,119	16,363
Efectivo al final del año	30,290	79,119



Joseph Semaan
Gerente General



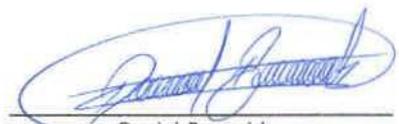
Daniel Benavides
Contador General

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.
CONCILIACIONES DE LA UTILIDAD DEL EJERCICIO
CON EL EFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVISTO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
(Expresados en dólares)

Años terminados en,	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Utilidad del ejercicio	74,086	73,576
Ajustes para conciliar la utilidad del ejercicio con el efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de operación:		
Depreciación de propiedades muebles y equipo	8,032	-
Provisión para impuestos a las ganancias	24,824	22,625
Provisión para participación a trabajadores	17,455	-
Pago Impuesto a la renta	-	(3,066)
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar clientes no relacionados	76,937	(22,378)
(Aumento) disminución en cuentas por cobrar clientes relacionados	(164,600)	526,630
Disminución (aumento) en activos por impuestos corrientes	18,981	(26,444)
Disminución en inventarios	1,166	125,487
(Aumento) disminución en gastos pagados por anticipados	(55,000)	4,288
(Disminución) aumento en cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar	(112,017)	51,911
Aumento (disminución) en pasivos por impuestos corrientes	9,693	(14,302)
Aumento (disminución) en pasivos corrientes por beneficios a los empleados	23,071	(13,873)
Disminución por ingresos diferidos	-	(2,698)
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de operación	(77,372)	721,756



Joseph Semaan
Gerente General



Daniel Benavides
Contador General

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.

Resumen de las Políticas Contables Significativas

(Expresado en dólares)

1. IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.

- Nombre de la entidad.
BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.
- RUC de la entidad.
1791751647001
- Domicilio de la entidad.
Francisco Casanova N35-69 y Av. Portugal.
- Forma legal de la entidad.
Sociedad Anónima.
- País de incorporación de la entidad.
Ecuador.
- Descripción de la naturaleza de las operaciones de la entidad.

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A., en adelante “La Compañía”, fue constituida el 04 de Septiembre de 2000. Su objetivo principal es la compra-venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

El control de la Compañía es ejercido por la Gerencia General.

2. IMPORTANCIA RELATIVA.

La Compañía ha tomado en consideración circunstancias específicas que bajo su criterio cumplen sus propias consideraciones de importancia relativa, con el fin de asegurar que los estados financieros, políticas contables y notas, reflejan la preparación y revelación de todos los hechos y circunstancias relevantes.

3. ESTRUCTURA DE LAS NOTAS.

Las notas a los estados financieros se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su comprensibilidad y comparabilidad de acuerdo a lo establecido a la Norma Internacional de Contabilidad Nro. 1. cada partida significativa del Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos del Efectivo se encuentran referenciadas a su nota. Cuando sea necesario una comprensión adicional a la situación financiera de la Compañía, se presentarán partidas adicionales, encabezados y subtotales en los estados financieros.

4. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

Una descripción de las principales políticas contables utilizadas en la preparación de sus estados financieros se presenta a continuación:

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.

Resumen de las Políticas Contables Significativas

(Expresado en dólares)

4.1. Bases de presentación.

Los presentes estados financieros han sido preparados íntegramente y sin reservas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables. En la Nota 6, se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o en las cuales las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

4.2. Pronunciamientos contables y su aplicación.

Los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés):

- a. Las siguientes Normas son vigentes a partir del año 2017:

Normas	Fechas de aplicación obligatoria
NIIF 12 "Revelación de intereses en otras entidades" (*)	1 de enero de 2017
Modificación a la NIC 7 "Estado de flujos de efectivo"	1 de enero de 2017
Modificación a la NIC 12 "Impuesto a las Ganancias "	1 de enero de 2017
NIIF 9 "Instrumentos Financieros"	1 de enero de 2018
NIIF 15 "Ingresos procedentes de contratos con clientes"	1 de enero de 2018
CINIIF 22 "Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas" (*)	1 de enero de 2018
NIIF 16 "Arrendamientos"	1 de enero de 2019
Enmienda a NIIF 2 "Pagos basados en acciones"(*)	1 de enero de 2018
Enmienda a NIIF 4 "Contratos de seguros" (*)	Enfoque de superposición efectivo cuando se aplica por primera vez la NIIF 9. Enfoque de aplazamiento efectivo para períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018, y sólo están disponibles durante tres años después de esa fecha.

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.

Resumen de las Políticas Contables Significativas

(Expresado en dólares)

Normas	Fechas de aplicación obligatoria
NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos"	1 de enero de 2018
NIC 40 "Propiedades de inversión" (*)	1 de enero de 2018
Enmienda a NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos" y NIIF 10 "Estados financieros consolidados" (*)	Fecha de vigencia aplazada indefinidamente
CINIIF 23 "Tratamiento sobre posiciones fiscales inciertas" (*)	1 de enero de 2019
NIIF 17 "Contratos de Seguros" (*)	1 de enero de 2021

Modificación a NIC 7 "Estado de flujos de efectivo".

Emitida en enero de 2016, requiere que una entidad revele información que permita a los usuarios de los Estados Financieros evaluar los cambios en las obligaciones derivadas de las actividades de financiación, incluyendo tanto los cambios derivados de los flujos de efectivo y los cambios que no son en efectivo.

Modificación a NIC 12 "Impuesto a las ganancias".

Emitida en enero de 2016, aclara como registrar los activos por impuestos diferidos correspondientes a los instrumentos de deuda medidos al valor razonable.

NIC 28 "Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos".

Esta modificación aclara que una entidad que es una organización de capital de riesgo, u otra entidad que califique, puede elegir, en el reconocimiento inicial valorar sus inversiones en asociadas y negocios conjuntos a valor razonable con cambios en resultados. Si una entidad que no es en sí misma una entidad de inversión tiene un interés en una asociada o negocio conjunto que sea una entidad de inversión, puede optar por mantener la medición a valor razonable aplicada su asociada. Las modificaciones deben aplicarse retrospectivamente y su vigencia es a partir del 1 de enero de 2018, permitiéndose su aplicación anticipada.

NIIF 9, "Instrumentos financieros".

Cuya versión final fue emitida en julio de 2014. Modifica la clasificación y medición de los activos financieros e introduce un modelo "más prospectivo" de pérdidas crediticias esperadas para la contabilidad del deterioro y un enfoque sustancialmente reformado para la contabilidad de coberturas.

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.

Resumen de las Políticas Contables Significativas

(Expresado en dólares)

Las entidades también tendrán la opción de aplicar en forma anticipada la contabilidad de ganancias y pérdidas por cambios de valor justo relacionados con el “riesgo crediticio propio” para los pasivos financieros designados al valor razonable con cambios en resultados, sin aplicar los otros requerimientos de IFRS 9. Su aplicación es obligatoria a contar del 1 de enero de 2018 y su adopción anticipada es permitida.

La compañía a la fecha de este informe se encuentra en un proceso de análisis sobre la aplicación de esta norma a fin de identificar los posibles impactos en los estados financieros.

NIIF 15 “Ingresos procedentes de contratos con clientes”.

Emitida en mayo de 2014, es una nueva norma que es aplicable a todos los contratos con clientes, excepto arrendamientos, instrumentos financieros y contratos de seguros. Esta nueva norma pretende mejorar las inconsistencias y debilidades de NIC 18 y proporcionar un modelo que facilitará la comparabilidad de compañías de diferentes industrias y regiones.

Proporciona un nuevo modelo para el reconocimiento de ingresos y requerimientos más detallados para contratos con elementos múltiples. Su aplicación es obligatoria a contar del 1 de enero de 2018 y su adopción anticipada es permitida.

La compañía a la fecha de este informe se encuentra en un proceso de análisis sobre la aplicación de esta norma a fin de identificar los posibles impactos en los estados financieros.

NIIF 16 “Arrendamientos”.

Emitida en enero de 2016, es una nueva norma que establece la definición de un contrato de arrendamiento y especifica el tratamiento contable de los activos y pasivos originados por estos contratos desde el punto de vista del arrendador y arrendatario. La nueva norma no difiere significativamente de la norma que la precede, NIC 17 Arrendamientos, con respecto al tratamiento contable desde el punto de vista del arrendador. Sin embargo, desde el punto de vista del arrendatario, la nueva norma requiere el reconocimiento de activos y pasivos para la mayoría de los contratos de arrendamientos. Su aplicación es obligatoria a contar del 1 de enero de 2019 y su adopción anticipada es permitida si ésta es adoptada en conjunto con NIIF 15 “Ingresos procedentes de Contratos con Clientes”.

La compañía a la fecha de este informe se encuentra en un proceso de análisis sobre la aplicación de esta norma a fin de identificar los posibles impactos en los estados financieros.

(*) Estas Normas no son aplicables en los estados financieros de la Compañía.

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.

Resumen de las Políticas Contables Significativas

(Expresado en dólares)

4.3. Moneda funcional y de presentación.

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda funcional y de presentación de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América.

4.4. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se presentan en función a su vencimiento, como corrientes cuando es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corrientes cuando es mayor a ese período.

4.5. Efectivo.

En este grupo contable se registra el efectivo en caja y bancos. Se miden inicial y posteriormente por su valor nominal. Los importes en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional usando el tipo de cambio vigente a la fecha de la transacción; las ganancias y pérdidas por diferencias en cambio que resulten de tales transacciones se reconocen en el Estado de Resultados del Período y Otros Resultados Integrales.

4.6. Inversiones corrientes.

En este grupo contable se registra el efectivo invertido principalmente en instituciones financieras con la finalidad de recibir rendimientos. Las inversiones corrientes se clasifican de acuerdo a la intención que tuvo la Administración al momento de su adquisición en:

- Mantenidas hasta el vencimiento.- En este grupo contable se registran los activos financieros no derivados con pagos fijos o vencimiento determinado, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva y su variación se afectará a resultados del período en que ocurra.

4.7. Cuentas por cobrar clientes.

En este grupo contable se registran los derechos de cobro a clientes relacionados y no relacionados originados en ingresos de actividades ordinarias. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva considerando como tal a: valor inicial, costo financiero y/o provisión por pérdidas por deterioro del valor (si los hubiere).

El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con el cliente (interés explícito).

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.

Resumen de las Políticas Contables Significativas

(Expresado en dólares)

4.8. Otras cuentas por cobrar.

En este grupo contable se registran los derechos de cobro a deudores relacionados y no relacionados originadas en operaciones distintas de la actividad ordinaria de la Compañía. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva considerando como tal a: valor inicial, costo financiero y/o provisión por pérdidas por deterioro del valor (si los hubiere).

El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con el deudor (interés explícito).

4.9. Inventarios.

En este grupo contable se registra los activos poseídos para ser vendidos, en el curso normal de la operación.

Medición inicial. - los inventarios se miden por su costo; el cual incluye: precio de compra, aranceles de importación, otros impuestos no recuperables, transporte, almacenamiento, costos directamente atribuibles a la adquisición o producción para darles su condición y ubicación actual, después de deducir todos los descuentos comerciales, rebajas y otras partidas similares (incluye importaciones en tránsito).

Medición posterior. - el costo de los inventarios se determina por el método promedio ponderado y se miden al costo o al valor neto realizable, el que sea menor. El valor neto realizable corresponde al precio de venta estimado en el curso normal del negocio menos los costos estimados para terminar su producción y los necesarios para llevar a cabo su venta.

4.10. Gastos pagados por anticipado.

En este grupo contable se registra los anticipos entregados a terceros o pagos anticipados para la compra de bienes y servicios que no hayan sido devengados al cierre del ejercicio económico. Se miden inicial y posteriormente a su valor nominal; su amortización se reconoce en los resultados del período en el cual generan beneficios económicos futuros.

4.11. Propiedades, muebles y equipos.

En este grupo contable se registra todo bien tangible, adquiridos para propósitos administrativos y uso en las actividades operativas de la Compañía, si, y sólo si: es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo; y el costo del elemento puede medirse con fiabilidad.

Medición inicial - las propiedades, muebles y equipo, se miden al costo, el cual incluye el precio de adquisición después de deducir cualquier descuento o rebaja; los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración y la estimación inicial de los costos de desmantelamiento y retiro, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta.

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.

Resumen de las Políticas Contables Significativas

(Expresado en dólares)

Medición posterior - las propiedades, muebles y equipos se miden al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

Método de depreciación - los activos empiezan a depreciarse cuando están disponibles para su uso y hasta que sean dados de baja, incluso si el bien ha dejado de ser utilizado. La depreciación es reconocida en el resultado del período con base en el método lineal sobre las vidas útiles estimadas por la Administración de la Compañía.

Las vidas útiles y los valores residuales se han estimado como sigue:

Descripción	Vida útil	Valor residual
Instalaciones	11	(*)
Muebles y enseres	3 - 15	(*)
Maquinaria y equipo	10	(*)
Equipo de computación	6 - 13	(*)
Vehículos, equipo de transporte y caminero	5	(*)

(*) A criterio de la Administración de la Compañía, estos activos se van a mantener hasta el término operativo de los mismos y, al no ser sujetos de venta a terceros, el valor residual asignado a los activos es cero o nulo.

4.12. Otros activos no corrientes.

Inversiones.- en este grupo contable se registra las inversiones realizadas en entidades dependientes sobre las que la Compañía tiene el poder para dirigir las políticas financieras y de operación, generalmente su participación es superior a la mitad de los derechos de voto.

En los estados financieros, estas inversiones se miden inicialmente al costo de adquisición y posteriormente al costo menos cualquier pérdida por deterioro, o como un instrumento financiero o utilizando el método de participación reconociendo cualquier efecto en los resultados del período.

4.13. Cuentas por pagar proveedores.

En este grupo contable se registran las obligaciones de pago en favor de proveedores relacionados y no relacionados adquiridos en el curso normal de negocio.

Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva.

El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con el proveedor (interés explícito).

Resumen de las Políticas Contables Significativas

(Expresado en dólares)

4.14. Pasivos por beneficios a los empleados.

Pasivos corrientes. - en este grupo contable se registran las obligaciones presentes con empleados como beneficios sociales (décimo tercer y cuarto sueldo, vacaciones, etc.); obligaciones con el IESS y participación a trabajadores. Se miden a su valor nominal y se reconocen en los resultados del período en el que se generan.

El cálculo de la participación a trabajadores se realiza de acuerdo a las disposiciones legales vigentes; representa el 15% sobre la utilidad contable de la Compañía antes de liquidar el impuesto a la renta y se reconoce en los resultados del período.

Pasivos no corrientes. - en este grupo contable se registran los planes de beneficios a empleados post empleo como jubilación patronal y desahucio. Se reconocen y miden sobre la base de cálculos actuariales, estimados por un perito independiente, inscrito y calificados en la Superintendencia de Compañías y Valores aplicando el método de la unidad de crédito proyectada para determinar el valor presente de la obligación futura.

La tasa utilizada para descontar las obligaciones de beneficios post-empleo (tanto financiadas como no) se determinará utilizando como referencia los rendimientos del mercado, al final del período sobre el que se informa, correspondientes a las emisiones de bonos u obligaciones empresariales de alta calidad. En monedas para las cuales no exista un mercado amplio para bonos empresariales de alta calidad, se utilizarán los rendimientos de mercado (al final del período de presentación) de los bonos gubernamentales denominados en esa moneda.

El costo de los servicios presentes o pasados y costo financiero, son reconocidos en los resultados del período en el que se generan; las nuevas mediciones del pasivo por beneficios definidos se denominan ganancias y pérdidas actuariales y son reconocidos como partidas que no se reclasificarán al resultado del período en Otros Resultados Integrales.

4.15. Otros pasivos corrientes.

En este grupo contable se registran las obligaciones de pago en favor de acreedores relacionados y no relacionados adquiridos en actividades distintas al curso normal de negocio. Se miden inicial y posteriormente a su valor nominal menos las pérdidas por deterioro del valor.

El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con el acreedor (interés explícito).

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.

Resumen de las Políticas Contables Significativas

(Expresado en dólares)

4.16. Impuestos.

Activos por impuestos corrientes. - en este grupo contable se registran los créditos tributarios de impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos de impuesto a la renta que no han sido compensados.

Pasivos por impuestos corrientes. - en este grupo contable se registran las obligaciones con la Administración Tributaria por impuesto al valor agregado, así como las retenciones en la fuente por pagar por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta.

- Impuesto a las ganancias corriente. - se determina sobre la base imponible calculada de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes al cierre del ejercicio contable. La tasa de impuesto a las ganancias para los años 2017 y 2016 asciende a 25% y 22% respectivamente. Se mide a su valor nominal y se reconoce en los resultados del período en el que se genera.

4.17. Baja de activos y pasivos financieros.

Activos financieros. - un activo financiero (o, cuando sea aplicable, una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja cuando: los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado; o la Compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso; o la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, si ha transferido su control.

Pasivos financieros. - un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o vence. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo prestatario, en condiciones significativamente diferentes, o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, reconociéndose la diferencia entre ambos en los resultados del período.

4.18. Patrimonio.

Capital social. - en este grupo contable se registra las acciones ordinarias. Se miden a su valor nominal.

Reservas. - en este grupo contable se registran las apropiaciones de utilidades o constituciones realizadas por Ley, estatutos, acuerdos de Accionistas para propósitos específicos. Se miden a su valor nominal.

Resultados acumulados. - en este grupo contable se registran las utilidades / pérdidas netas acumuladas y del ejercicio, sobre las cuales los no han determinado un destino definitivo por resolución de Junta General de Accionistas.

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.

Resumen de las Políticas Contables Significativas

(Expresado en dólares)

4.19. Ingresos de actividades ordinarias.

Los ingresos surgen en el curso de las actividades ordinarias de la Compañía, son reconocidos cuando su importe puede medirse con fiabilidad; es probable que la entidad reciba beneficios económicos asociados con la transacción; y los costos incurridos o por incurrir en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad. Están conformados por:

Venta de bienes. - en este grupo contable se registran las ventas de mercadería (prendas de vestir, telas); surgen cuando se han transferido los riesgos y ventajas de tipo significativo de propiedad de los bienes al comprador; la Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión de los bienes ni retiene el control efectivo sobre los mismos. Se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir neta de devoluciones, rebajas y descuentos.

Prestación de servicios. - en este grupo contable se registran ingresos por la prestación de servicios de arrendamiento. Se miden considerando el grado de terminación de la prestación del servicio al final del período sobre el que se informa.

4.20. Costos y gastos.

Costos de ventas. - en este grupo contable se registran todos aquellos costos incurridos para la generación de ingresos de actividades ordinarias; incluyen las pérdidas generadas por valor neto de realización y bajas de inventarios.

Gastos. - en este grupo contable se registran los gastos, provisiones y pérdidas por deterioro de valor que surgen en las actividades ordinarias de la Compañía; se reconocen de acuerdo a la base de acumulación o devengo y son clasificados de acuerdo a su función como: de administración, financieros y otros.

4.21. Medio ambiente.

Las actividades de la Compañía no se encuentran dentro de las que pudieren afectar al medio ambiente. Al cierre de los presentes estados financieros no existen obligaciones para resarcir daños y/o restauración de ubicación actual.

4.22. Estado de flujos de efectivo.

Los flujos de efectivo de actividades de operación incluyen todas aquellas actividades relacionados con el giro del negocio, además de ingresos y egresos financieros y todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

4.23. Cambios en políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2017, no presentan cambios en políticas y estimaciones contables respecto a los estados financieros al 31 de diciembre de 2016.

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.

Resumen de las Políticas Contables Significativas

(Expresado en dólares)

5. POLITICA DE GESTION DE RIESGOS.

La Administración de la Compañía es la responsable de establecer, desarrollar y dar seguimiento a las políticas de gestión de riesgos con el objetivo de identificar, analizar, controlar y monitorear los riesgos enfrentados por la Compañía. La Compañía revisa regularmente las políticas y sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades, logrando la obtención de un ambiente de control disciplinado y constructivo, en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La Compañía clasifica y gestiona los riesgos de instrumentos financieros de la siguiente manera:

Riesgo de crédito.

Es el riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra parte por incumplir una obligación, y se origina principalmente en las cuentas por cobrar a clientes no relacionados y relacionados (Nota 9), cuyo importe en libros es la mejor forma de representar la máxima exposición al riesgo de crédito sin tener en cuenta ninguna garantía colateral tomada ni otras mejoras crediticias.

Riesgo de liquidez.

Es el riesgo de que una entidad encuentre dificultad para cumplir con obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

A continuación, se resumen los vencimientos contractuales de los pasivos financieros no derivados de acuerdo a las bandas de tiempo más apropiadas determinadas por la Administración:

	Corriente Entre 1 y 12 meses	No Corriente más de 12 meses
<u>Año terminado en diciembre 31, 2017:</u>		
Cuentas y documentos por pagar proveedores y otras: cuentas por pagar no relacionadas	1,598	-
Cuentas y documentos por pagar proveedores y otras: cuentas por pagar relacionadas	-	92,676
Otros pasivos	3,379,000	2,000,000
	<u>3,380,598</u>	<u>2,092,676</u>

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.

Resumen de las Políticas Contables Significativas

(Expresado en dólares)

	Corriente Entre 1 y 12 meses	No Corriente más de 12 meses
<u>Año terminado en diciembre 31, 2016:</u>		
Cuentas y documentos por pagar proveedores y otras: cuentas por pagar no relacionadas	56,672	-
Cuentas y documentos por pagar proveedores y otras: cuentas por pagar relacionadas	-	1,433,200
Otros pasivos	1,698,000	-
	<u>1,754,672</u>	<u>1,433,200</u>

El índice de deuda - patrimonio de la Compañía, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Total pasivos	5,518,849	3,200,683
Menos efectivo	30,290	79,119
Total deuda neta	<u>5,488,559</u>	<u>3,121,564</u>
Total patrimonio neto	<u>552,348</u>	<u>478,262</u>
Índice deuda - patrimonio neto	<u>994%</u>	<u>653%</u>

Riesgo de mercado.

Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres subtipos de riesgo: riesgo de tasa de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio. La Compañía clasifica y gestiona el riesgo de mercado en los siguientes subtipos de riesgo:

Riesgo de tasa de interés. - es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de interés de mercado.

Riesgo de tasa de cambio.- es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio de una moneda extranjera.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía no realiza transacciones en moneda extranjera.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía no mantiene obligaciones u operaciones de crédito.

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.

Resumen de las Políticas Contables Significativas

(Expresado en dólares)

Otros riesgos de precio. - los otros riesgos de precio de los instrumentos financieros surgen, por ejemplo, de variaciones en los precios de las materias primas cotizadas o de los precios de los instrumentos de patrimonio.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía no realiza transacciones relacionadas con materias primas cotizadas o instrumentos de patrimonio.

6. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN.

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro; por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Estas estimaciones y supuestos son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias. Las estimaciones y supuestos más significativos efectuados por la Administración se presentan a continuación:

Provisión por cuentas incobrables. - al final de cada período contable se evalúa la existencia de evidencia objetiva de deterioro de sus cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar, comparando el saldo en libros y el valor recuperable resultante del análisis de cobrabilidad futura tomando en cuenta entre otros aspectos la antigüedad; cuando el valor en libros excede su valor futuro de recuperación se considera deterioro. El valor del deterioro se reconoce en una cuenta correctora del activo y en los resultados del período.

Provisión por obsolescencia de inventarios. - al final de cada período contable se evalúa la existencia de evidencia objetiva de deterioro de sus inventarios comparando el saldo en libros y el valor recuperable resultante del análisis de obsolescencia tomando en cuenta fechas de caducidad y tiempo máximo de stock de inventarios; cuando el valor en libros de los activos excede su valor futuro de recuperación se considera deterioro. El valor del deterioro se reconoce en una cuenta correctora del activo y en los resultados del período.

Provisión por valor neto realizable de inventarios. - al final de cada período contable se evalúa la existencia de evidencia objetiva de que no se podrá recuperar el costo de los inventarios comparando el saldo en libros y el valor neto realizable tomando en cuenta los precios de venta menos los costos de venta para productos terminados y los precios de venta menos los costos de conversión y los costos de venta para materias primas; cuando el valor en libros de los activos excede su valor neto de realización se considera deterioro. El valor del deterioro se reconoce en una cuenta correctora del activo y en los resultados del período.

Vidas útiles y valores residuales. - al final de cada período contable se evalúan las vidas útiles estimadas y los valores residuales de sus activos depreciables o amortizables (excluyendo los de valor inmaterial); cuando ocurre un evento que indica que dichas vidas útiles o valores residuales son diferente a las estimadas anteriormente, se actualizan estos datos y los correspondientes ajustes contables de manera prospectiva.

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.

Resumen de las Políticas Contables Significativas

(Expresado en dólares)

Deterioro de activos no corrientes. La Compañía evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de sus activos pudiese estar deteriorado de acuerdo con la NIC 36 "Deterioro del Valor de los Activos". Si existen tales indicadores se realiza una estimación del monto recuperable del activo. En el caso de la plusvalía y de los activos intangibles que posean vidas útiles indefinidas, los importes recuperables se estiman anualmente.

El importe recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor justo de un activo o unidad generadora de efectivo menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para un activo individual a menos que el activo no genere entradas de efectivo que son claramente independientes de otros activos o grupos de activos.

Cuando el valor en libros de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido hasta alcanzar su monto recuperable. Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las evaluaciones actuales de mercado, del valor tiempo del dinero y los riesgos específicos al activo.

Para determinar el valor justo menos costos de venta, se usa un modelo de valuación apropiado. Estos cálculos son corroborados por múltiples de valuación u otros indicadores de valor justo disponibles.

Las pérdidas por deterioro del valor de un activo no financiero son reconocidas con cargo a resultados en las categorías de gastos asociados a la función del activo deteriorado, excepto por propiedades anteriormente reevaluadas donde la reevaluación fue llevada al patrimonio. En este caso, el deterioro también es reconocido con cargo a patrimonio hasta el monto de cualquier reevaluación anterior.

Para activos, excluyendo los de valor inmaterial, se realiza una evaluación anual respecto de si existen indicadores de que la pérdida por deterioro reconocida anteriormente podría ya no existir o haber disminuido. Si existe tal indicador, la Compañía estima el monto nuevo recuperable.

Una pérdida por deterioro anteriormente reconocida es reversada solamente si ha habido un cambio en las estimaciones usadas para determinar el monto recuperable del activo desde la última vez que se reconoció una pérdida por deterioro.

Si ese es el caso, el valor en libros del activo es aumentado hasta alcanzar su monto recuperable. Este monto aumentado no puede exceder el valor en libros que habría sido determinado, neto de depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del activo en años anteriores.

Tal reverso es reconocido con abono a resultados, a menos que un activo sea registrado al monto reevaluado; en ese caso el reverso es tratado como un aumento de reevaluación.

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.

Resumen de las Políticas Contables Significativas

(Expresado en dólares)

Valor razonable de activos y pasivos.- en ciertos casos los activos y pasivos deben ser registrados a su valor razonable, que es el monto por el cual un activo puede ser comprado o vendido, o el monto por el cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas, en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa, utilizando para esto precios vigentes en mercados activos, estimaciones en base a la mejor información disponible u otras técnicas de valuación; las modificaciones futuras se actualizan de manera prospectiva.

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

7. EFECTIVO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Bancos	(1)	30,290	79,119

(1) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, no existen importes de efectivo que se encuentren restringidos para el uso de la Compañía.

8. INVERSIONES CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
<u>Banco Internacional S.A.</u>		
Inversiones al 6,25% de interés nominal anual y vencimientos entre octubre y diciembre de 2018.	2,000,000	-
	2,000,000	-

9. ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTES.

9.1 Cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar no relacionados.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Clientes	202,530	296,587
Otras cuentas por cobrar	17,120	-
	219,650	296,587

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

9.2 Cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar relacionados.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Compañías relacionadas (Nota 27)	165,000	400

9.3 Provisión cuentas incobrables.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Provisión (1)	-	(14,663)

(1) Los movimientos de la provisión cuentas incobrables, fueron como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Saldo inicial	(14,663)	(19,517)
Castigos	14,663	4,854
Saldo final	-	(14,663)

10. INVENTARIOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Inventarios prendas	8,710	9,875
Inventarios telas	7,917	7,917
	16,627	17,792

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

11. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Anticipos a proveedores locales	55,000	-
	55,000	-

12. PROPIEDADES, MUEBLES Y EQUIPO.

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
<u>Propiedades y equipo, neto:</u>		
Edificios	239,000	-
Muebles y enseres	1,901	-
Vehículos	63,000	-
	303,901	-
<u>Propiedades y equipo, costo:</u>		
Edificios	240,000	-
Muebles y enseres	1,933	-
Vehículos	70,000	-
	311,933	-
<u>Propiedades y equipo, depreciación acumulada:</u>		
Edificios	1,000	-
Muebles y enseres	32	-
Vehículos	7,000	-
	8,032	-

Al 31 de diciembre de 2017 el movimiento de esta cuenta, fue como sigue:

Concepto	Edificios	Muebles y enseres	Vehículos	Total
Saldo Inicial	-	-	-	-
Adiciones	240,000	1,933	70,000	311,933
Depreciación	(1,000)	(32)	(7,000)	(8,032)
Saldo final	239,000	1,901	63,000	303,901

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

13. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Derechos fiduciarios:		
Fideicomiso Textimoda 1	1,421,000	1,421,000
Fideicomiso Textimoda 2	1,851,000	1,851,000
	(1) 3,272,000	3,272,000

(1) Los movimientos de los derechos fiduciarios, fueron como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Saldo inicial	3,272,000	-
Adiciones	-	3,272,000
Saldo final	3,272,000	3,272,000

El 17 de febrero de 2016 se procede a celebrar la cesión de derechos fiduciarios que otorga Joseph Fouad Semaan Gazal a favor de BIENESRAICES - FOUADSEMAAN S.A., por un monto de 1,420,000 por lo que es aceptado y validado por las partes Cedente y Cesionario bajo la denominación de Fideicomiso de tenencia Textimoda 1.

El 17 de febrero de 2016 se procede a celebrar la cesión de derechos fiduciarios que otorga Modas Internacionales Textimoda S.A. a favor de BIENESRAICES - FOUADSEMAAN S.A., por un monto de 1,850,000 por lo que es aceptado y validado por las partes Cedente y Cesionario bajo la denominación de Fideicomiso de tenencia Textimoda Dos.

14. CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR NO RELACIONADAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Proveedores nacionales	(1) 1,598	56,672

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- (1) Un detalle por vencimiento de los saldos de las cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar no relacionadas, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Corriente	1,598	56,672

15. PASIVOS CORRIENTES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Participación trabajadores por pagar	(1)	17,455	-
Obligaciones con el IESS		3,449	83
Otros pasivos por beneficios a empleados		5,280	3,030
		26,184	3,113

- (1) Los movimientos de participación trabajadores por pagar, fueron como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Saldo inicial	-	-
Provisión del año	17,455	-
Saldo final	17,455	-

16. OTROS PASIVOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Cuentas por pagar Accionistas		3,750,000	1,698,000
Compañías relacionadas		1,629,000	-
(-) Porción corriente de otros pasivos	(Nota 27)	5,379,000 (3,379,000)	1,698,000 (1,698,000)
		2,000,000	-

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

17. CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Gladys Semaan Gazal	(1)	92,676	1,433,200

(1) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, corresponde a cuentas por pagar al accionista de la Compañía.

18. IMPUESTOS CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
<u>Activos por impuestos corrientes:</u>		
Crédito tributario impuesto al valor agregado	-	14,047
Crédito tributario impuesto a la renta	8,729	13,663
	<u>8,729</u>	<u>27,710</u>
<u>Pasivos por impuestos corrientes:</u>		
Retenciones en la fuente de IR por pagar	160	9,546
Retenciones en la fuente de IVA por pagar	19,231	152
	<u>19,391</u>	<u>9,698</u>

Conciliación tributaria - Impuesto a las ganancias.

La conciliación del impuesto a las ganancias calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a las ganancias afectado a operaciones, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Utilidad antes de impuesto a las ganancias	98,911	96,201
(Más) Gastos no deducibles	385	6,640
Utilidad gravable	99,296	102,841
Impuesto a la renta 25%	24,824	22,625
Impuesto a las ganancias causado	24,824	22,625
Anticipo del impuesto a las ganancias	17,017	17,668
Impuesto a las ganancias del período	<u>24,824</u>	<u>22,625</u>

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Los movimientos del impuesto a la renta, fueron como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Saldo inicial	(13,663)	-
Provisión del período	24,824	22,625
Anticipo de impuesto a las ganancias pagado	-	(17,668)
Crédito tributario por retenciones en la fuente	(19,890)	(18,620)
Saldo final	(8,729)	(13,663)

Provisión para los años 2017 y 2016.

La provisión para el impuesto a las ganancias por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, ha sido calculada aplicando la tarifa efectiva del 25% y 22% respectivamente.

El artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la tarifa del Impuesto a la Renta para sociedades es del 22%; sin embargo, si los accionistas, socios, partícipes, constituyentes o beneficiarios de una sociedad son residentes o están establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición en una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad, la tarifa del Impuesto a la Renta será del 25%. Si la relación indicada es inferior al 50%, la tarifa del Impuesto a la Renta será del 25% sobre la proporción de la base imponible que pertenezca a dicha participación en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición.

Así mismo una sociedad deberá aplicar la tarifa del 25% sobre la porción de las participaciones de sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares que no informe a la Administración Tributaria en los términos definidos para la presentación del anexo de accionistas.

Anticipo para los años 2017 y 2016.

El anticipo del Impuesto a la Renta para los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, ha sido calculado con base en los procedimientos establecidos en el artículo 41 de la Ley de Régimen Tributario Interno y 76 de su Reglamento.

El anticipo de impuesto a la renta mínimo resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias (Circular 14 emitida por el Servicio de Rentas Internas, publicada en el Registro Oficial Suplemento 660 del 31 de diciembre de 2016).

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Reinversión de utilidades.

La Compañía que reinvierta sus utilidades en el país podrá obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido. Para determinar la disminución de 10 puntos porcentuales en la tarifa del impuesto a la renta en sociedades que tengan una composición societaria en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición inferior al 50%, se deberá calcular la tarifa efectiva del impuesto a la renta, la cual resulta de dividir el impuesto a la renta causado para la base imponible respectiva.

El beneficio en la reducción de la tarifa, debe estar respaldado en un informe emitido por técnicos especializados en el sector, que no tengan relación laboral directa o indirecta con la Compañía.

El valor de las utilidades reinvertidas deberá efectuarse con el correspondiente aumento de capital y se perfeccionará con la inscripción de la correspondiente escritura en el Registro Mercantil, hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

Pago mínimo de impuesto a las ganancias.

Conforme a las reformas introducidas a la Ley de Régimen Tributario Interno, publicadas en el Suplemento del Registro Oficial Suplemento No. 94, del 23 de diciembre de 2009, si el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo no es acreditado al pago del impuesto a la renta causado, o no es autorizada su devolución por parte de la Administración Tributaria, se constituirá en pago definitivo de impuesto a la renta sin derecho a crédito tributario posterior.

El Servicio de Rentas Internas podrá disponer la devolución del anticipo mínimo a las sociedades por un ejercicio económico cada trienio se considerará como el primer año el primer trienio al período fiscal 2010 cuando, por caso fortuito o fuerza mayor, se haya visto afectada gravemente la actividad económica del sujeto pasivo en el ejercicio económico respectivo.

Para el efecto, el contribuyente deberá presentar su petición debidamente justificada a la Administración Tributaria, para que realice las verificaciones que correspondan.

De acuerdo a lo dispuesto en el Art. 30 del Código Civil, fuerza mayor o caso fortuito se definen como el imprevisto que no es posible resistir como naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de la autoridad ejercidos por un funcionario público, etc. Si el contribuyente no puede demostrar el caso fortuito o fuerza mayor ante la Administración Tributaria, el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo, deberá ser contabilizado como gasto del impuesto a la renta.

Además, a partir del ejercicio fiscal 2016 cuando se haya visto afectada significativamente la actividad económica de un contribuyente, el mayor valor entre el anticipo determinado y el impuesto a la renta causado puede ser recuperado en la parte que exceda el tipo impositivo efectivo promedio de los contribuyentes en general definido por la Administración Tributaria.

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Ejercicios fiscales sujetos a revisión de la Administración Tributaria.

A la fecha de emisión de los estados financieros, las declaraciones de impuestos han sido revisadas por las autoridades tributarias hasta el año 2011 y son susceptibles de revisión por parte de la Administración Tributaria las declaraciones de los años 2014 al 2017.

19. CAPITAL SOCIAL.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el capital social es de 150,000 y está constituido por 1,500 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles, autorizadas, suscritas y en circulación con un valor nominal de cien dólares cada una.

20. RESERVAS.

Legal. La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que este alcance como mínimo el 50% del 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.

21. RESULTADOS ACUMULADOS.

Utilidades acumuladas.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos.

Provenientes de la adopción a las NIIF.

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados acumulados provenientes de la adopción a las "NIIF". El saldo deudor podrá ser absorbido por los resultados acumulados y por los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

22. CATEGORÍAS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS.

A continuación se presentan los saldos libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio contable:

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.

Notas a los Estados Financieros (Expresadas en dólares)

	Diciembre 31, 2017				Diciembre 31, 2016			
	Corriente		No corriente		Corriente		No corriente	
	Valor libros	Valor razonable						
Activos financieros medido al valor razonable:								
Efectivo	30,290	30,290	-	-	79,119	79,119	-	-
Inversiones corrientes	2,000,000	2,000,000	-	-	-	-	-	-
Activos financieros medido al costo amortizado:								
Cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar no relacionadas	219,650	219,650	-	-	296,587	296,587	-	-
Cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar relacionadas	165,000	165,000	-	-	400	400	-	-
Provisión cuentas incobrables	-	-	-	-	(14,663)	(14,663)	-	-
Total activos financieros	2,414,940	2,414,940	-	-	361,443	361,443	-	-
Pasivos financieros medidos al costo amortizado:								
Cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar no relacionadas	(1,598)	(1,598)	-	-	(56,672)	(56,672)	-	-
Cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar relacionadas	-	-	(92,676)	(92,676)	-	-	(1,433,200)	(1,433,200)
Otros pasivos	(3,379,000)	(3,379,000)	(2,000,000)	(2,000,000)	(1,698,000)	(1,698,000)	-	-
Total pasivos financieros	(3,380,598)	(3,380,598)	(2,092,676)	(2,092,676)	(1,754,672)	(1,754,672)	(1,433,200)	(1,433,200)
Instrumentos financieros, netos	(965,658)	(965,658)	(2,092,676)	(2,092,676)	(1,393,229)	(1,393,229)	(1,433,200)	(1,433,200)

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

23. INGRESOS POR VENTA DE BIENES Y SERVICIOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Venta de bienes	1,223	230,324
Arrendamientos	192,860	222,381
	<u>194,083</u>	<u>452,705</u>

24. COSTO DE VENTAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Años terminados en,	
		Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Venta de bienes	(1)	<u>1,166</u>	<u>230,181</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 corresponde al costo de venta realizado en las transacciones de telas y prendas de vestir.

25. OTROS INGRESOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Otros ingresos	<u>173,655</u>	<u>12,377</u>

26. GASTOS DE ADMINISTRACION.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en	
	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Seguros y reaseguros	48,578	5,994
Impuestos contribuciones y otros	33,952	15,775
Honorarios profesionales	26,652	95,110
Beneficios sociales e indemnizaciones	<u>21,612</u>	<u>942</u>
Suman y pasan	<u>130,794</u>	<u>117,821</u>

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

	Años terminados en	
	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Suman y vienen	130,794	117,821
Sueldos y salarios	19,954	4,597
Participación trabajadores	17,455	-
Arriendos	11,872	-
Servicios básicos	11,294	-
Depreciaciones	8,032	-
Mantenimientos	4,102	3,511
Otros	3,641	12,252
	207,144	138,181

27. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS.

Un resumen de los saldos de cuentas por cobrar y pagar a relacionadas, fue como sigue:

	Relación	Transacción	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
<u>Cuentas por cobrar clientes</u>				
<u>relacionados: (Nota 9)</u>				
Caliprix S.A.	Cliente	Comercial	165,000	400
			165,000	400
<u>Cuentas por pagar proveedores</u>				
<u>Relacionados (Nota 17):</u>				
Gladys Semaan Gazal	Accionista	préstamo	92,676	1,433,200
			92,676	1,433,200
<u>Otros pasivos (Nota 16):</u>				
Joseph Fouad Semaan Gazal	Accionista	préstamo	3,750,000	1,698,000
Grupo Semaan S.A.	Comercial	préstamo	1,629,000	-
		(Nota 16)	5,379,000	1,698,000

28. CONTINGENTES.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, de acuerdo a los asesores legales, la Compañía no mantiene juicios como demandado y/o demandante.

29. PRECIOS DE TRANSFERENCIA.

La legislación en materia de Precios de Transferencia en Ecuador es aplicable desde el año 2005 y de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento vigentes al 31 de diciembre de 2017 y 2016, está orientada a regular con fines tributarios las transacciones realizadas entre las partes relacionadas (locales y/o exterior), de manera que las contraprestaciones entre partes relacionadas deben respetar el Principio de Plena Competencia (Arm's Length).

Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455, publicada en el Registro Oficial No. 511 del 29 de mayo de 2016, el Servicio de Rentas Internas modificó la normativa sobre precios de transferencia y estableció que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta cuyo monto acumulado de operaciones con partes relacionadas sean superiores a 3,000,000 deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas; y por un monto superior a 15,000,000 deben presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia, además estableció las operaciones que no deben ser contempladas para dicho análisis. El referido Informe podrá ser solicitado discrecionalmente por el Servicios de Rentas Internas por cualquier monto y tipo de operación o transacción con partes relacionadas locales y/o del exterior.

En la referida resolución también se indica que para determinar los montos acumulados indicados en el párrafo anterior, no se deberá considerar las siguientes operaciones:

- Aportes patrimoniales en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América
- Compensaciones o reclasificaciones de cuentas contables de activo, pasivo o patrimonio, siempre que no afecten a resultados
- Pagos en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América, de rendimientos patrimoniales (dividendos) o pasivos
- Ingresos señalados en los artículos 27 y 31 de la Ley de Régimen Tributario Interno, así como activos, pasivos o egresos imputables a tales ingresos
- Operaciones con entidades de derecho público ecuatoriano o empresas públicas ecuatorianas
- Operaciones que estén cubiertas por una metodología aprobada vía absolución de consulta previa de valoración
- Operaciones con otras partes relacionadas locales, siempre que no se cumplan condiciones determinadas en dicha resolución.

Se encuentran exentos del Régimen de Precios de Transferencia los contribuyentes que: i) Presenten un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravables; ii) No realicen operaciones con paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y iii) No mantengan suscrito con el estado contratos para la exploración y explotación de recursos no renovables. Sin embargo, deben presentar un detalle de las operaciones con partes relacionadas del exterior en un plazo no mayor a un mes contado a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta.

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

El Art. 84 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno señala que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, que realicen operaciones con partes relacionadas, adicionalmente a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas e Informe Integral de Precios de Transferencia, en un plazo no mayor a los dos meses contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del impuesto a la renta; y la no entrega, así como la entrega incompleta, inexacta o con datos falsos podrá ser sancionada por la Administración Tributaria con multa de hasta 15,000.

Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía no ha registrado operaciones con partes relacionadas que superen los montos antes citados, por lo tanto, la Compañía no está obligada a la presentación del Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencia.

30. SANCIONES.

De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus Directores o Administradores, por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016.

De otras autoridades administrativas.

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016.

31. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2017 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (septiembre 3, 2018), no se tiene conocimiento de hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.

32. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 3 de septiembre de 2018.
