

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.

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

	Referencia a <u>Notas</u>	<u>2018</u>	Reestructurado <u>2017</u>
ACTIVOS			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	1.063.977	47.410
Inversiones medidas al costo amortizado	7	922.192	2.000.000
Cuentas por cobrar comerciales	8	131.770	202.530
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	9	195.714	165.000
Anticipo proveedores	10	23.301	55.000
Impuestos por recuperar		282	8.730
Inventarios	11	11.043	16.627
Total activos corrientes		<u>2.348.279</u>	<u>2.495.297</u>
Activos no corrientes			
Propiedades, planta y equipo	12	354.213	303.901
Propiedades de inversión	13	2.188.442	3.179.628
Total activos no corrientes y total activos		<u>4.890.934</u>	<u>5.978.826</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros



Joseph Semaan G.
Gerente General



Daniel Benavides
Contador



BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.

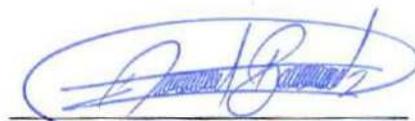
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a <u>Notas</u>	<u>2018</u>	Reestructurado <u>2017</u>
PASIVOS			
Pasivos corrientes			
Obligaciones financieras	14	1.997.218	-
Proveedores	15	9.356	1.599
Cuentas por pagar a partes relacionadas	9	74.756	3.441.076
Beneficios a empleados	18	30.173	26.184
Impuestos por pagar	16	2.191	19.391
Total pasivos corrientes		<u>2.113.694</u>	<u>3.488.250</u>
Pasivos no corrientes			
Obligaciones financieras	14	407.034	-
Cuentas por pagar relacionadas	9	1.955.600	2.030.600
Total pasivos no corrientes		<u>2.362.634</u>	<u>2.030.600</u>
Total pasivos		<u>4.476.328</u>	<u>5.518.850</u>
PATRIMONIO			
Capital social	19	150.000	150.000
Reserva Legal	20	35.599	29.359
Resultados acumulados	20	229.007	280.617
Total patrimonio		<u>414.606</u>	<u>459.976</u>
Total pasivo y patrimonio		<u>4.890.934</u>	<u>5.978.826</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros



Joseph Semaan G.
Gerente General



Daniel Benavides
Contador



BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.

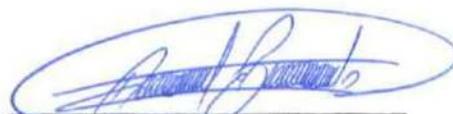
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2018	Reestructurado 2017
Ingresos	21	224.382	194.083
Gastos administrativos y operacionales	22	(395.959)	(254.495)
Pérdida operacional		(171.577)	(60.412)
Ingresos (gastos) financieros, neto	23	24.952	(41.275)
Otros ingresos, neto	24	237.432	154.411
Utilidad antes de impuesto a la renta		90.807	52.724
Impuesto a la renta corriente	17	(36.177)	(24.824)
Utilidad neta y resultados integrales del año		54.630	27.900

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros



Joseph Semaan G.
Gerente General



Daniel Benavides
Contador



BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.

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

	Capital social	Reserva legal	Por aplicación inicial de las NIIF	Superávit por revalorización de activos	Resultados Acumulados	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2016 previamente reportado	150.000	29.359	(33.977)	35.062	297.818	478.262
Ajuste por restructuración (Ver nota 2.2)	-	-	-	-	(46.186)	(46.186)
Saldos al 31 de diciembre de 2016 (restructurados)	150.000	29.359	(33.977)	35.062	251.632	432.076
Utilidad neta y resultado integral del año (Ver nota 2.2)	-	-	-	-	27.900	27.900
Saldos al 31 de diciembre de 2017	150.000	29.359	(33.977)	35.062	279.532	459.976
Acta de junta del 20 del diciembre del 2018	-	-	-	-	(100.000)	(100.000)
Distribución de dividendos	-	-	35.062	(35.062)	-	-
Ajuste error de años anteriores	-	6.240	-	-	(6.240)	-
Apropiación de la reserva legal	-	-	-	-	54.630	54.630
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2018	150.000	35.599	1.085	-	227.922	414.606

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

Joseph Semaan G.
Gerente General

Daniel Benavides
Contador

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.

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

	Referencia a Notas	<u>2018</u>	Reestructurado <u>2017</u>
Fujo de efectivo de las actividades de operación:			
Efectivo recibido de clientes		296.127	68.510
Efectivo pagado a proveedores y empleados		(297.947)	(226.767)
Impuesto a la renta		(53.231)	(15.131)
Intereses pagados, netos		24.952	(41.275)
Otros ingresos y gastos, netos		237.432	154.411
Efectivo provisto por (utilizado en) las actividades de operación		<u>207.333</u>	<u>(60.252)</u>
Fujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Inversiones medidas al costo amortizado	7	1.077.808	(2.000.000)
Adiciones de propiedades y equipo	12	(76.506)	(311.933)
Venta de propiedades de inversión	13	945.000	-
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de inversión		<u>1.946.302</u>	<u>(2.311.933)</u>
Fujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Obligaciones con partes relacionadas		(3.441.320)	2.340.476
Pago de dividendos	20	(100.000)	-
Obligaciones financieras	14	2.404.252	-
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de financiamiento		<u>(1.137.068)</u>	<u>2.340.476</u>
Incremento (disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo		1.016.567	(31.709)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		47.410	79.119
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		<u>1.063.977</u>	<u>47.410</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros


Joseph Semaan G.
Gerente General


Daniel Benavides
Contador

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.

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

	Referencia a Notas	2018	Reestructurado 2017
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad antes del impuesto a la renta		90.807	6.538
Transacciones que no representan desembolsos de efectivo:			
Provisión por deterioro de cuentas por cobrar	8	-	(14.633)
Depreciación de propiedades y equipos	12	26.193	8.032
Depreciación propiedades de inversión	13	46.186	46.186
		<u>163.186</u>	<u>46.123</u>
Cambios en activos y pasivos			
Cuentas por cobrar		71.745	(79.387)
Inventarios		5.584	1.165
Gastos prepagados		8.447	18.980
Impuestos		(53.231)	(15.131)
Cuentas por pagar		11.602	(32.002)
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de operación		<u>207.333</u>	<u>(60.252)</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros



Joseph Semaan G.
Gerente General



Daniel Benavides
Contador



BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.

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

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y operaciones

Bienesraices-FouadSemaan S.A. (antes Autonegocios Compañía Limitada) es una Sociedad Anónima constituida en el Ecuador con fecha 4 de septiembre del 2000, cuyo objetivo principal son las actividades inmobiliarias, compraventa alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados como edificios departamentos, viviendas oficinas, locales comerciales.

En años anteriores se aprobó: i) la cesión de 6.000 participaciones a favor del Sr. Joseph Semaan y de la Srta. Gladys Semaan, ii) cambio de valor nominal de las participaciones de US\$1 a US\$100 cada una, iii) la capitalización de las utilidades no distribuidas por US\$132.000, iv) transformación de la razón social de Compañía Limitada a Sociedad Anónima, v) cambio de denominación de Autonegocios Cía. Ltda a Importadora Fouad Saman S.A, y; vi) cambio del objeto social a importación comercialización y distribución al por mayor y menor de toda clase de equipos de accesorios de computación, importación y comercialización de programas de computación, elaboración, confección, diseño, comercialización y distribución de productos textiles de toda clase, en especial prendas de vestir.

Finalmente mediante escritura pública del fecha 21 de marzo del 2017, la Compañía aprobó: i) el cambio de denominación de Importadora Fouad Semaan S.A. a Bienesraices-FouadSemaan S.A., y; ii) cambio del objeto social a actividades inmobiliarias.

Actualmente la Compañía se dedica a la compra y venta de bienes inmuebles y al arrendamiento de locales comerciales a sus Compañías relacionadas y terceros.

1.2 Situación económica del país

Si bien la economía ecuatoriana mejoró su desempeño durante los años 2018 y 2017, aún continua en proceso de recuperación, dada la inestabilidad de los precios del petróleo, los bajos niveles de inversión, así como el alto endeudamiento del estado y déficit de la caja fiscal, que por ahora se sigue cubriendo con la contratación de deuda adicional.

Ante estas situaciones el Gobierno Ecuatoriano ha implementado varias reformas que pretenden reordenar las finanzas públicas, a través de la eliminación y optimización de ciertos subsidios, la reducción del tamaño del Estado con la fusión de varias entidades estatales y la obtención de financiamiento más conveniente en tasa y plazo con organismos internacionales y gobiernos extranjeros. Así también ha implementado ciertas reformas tributarias y de otra índole, que principalmente buscan fortalecer y fomentar las nuevas inversiones privadas o en alianzas público-privadas para los sectores estratégicos de la economía.

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

La Administración de la Compañía considera que las situaciones antes indicadas no han originado efectos que ameriten impactos significativos en los estados financieros y las operaciones de la Compañía.

1.3 Aprobación de los Estados Financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, han sido emitidos con la autorización de fecha 20 de septiembre del 2019 por parte del Representante Legal de la Compañía 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. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF vigente al 31 de diciembre de 2018 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2018 y 2017 están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros de La Compañía han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico. La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de La Compañía. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad, o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

Con el objeto de uniformar la presentación de los estados financieros del año 2018 con los del año 2017, se han efectuado ciertas reclasificaciones y/o agrupaciones de los estados financieros y sus notas.

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.2 Restructuración de saldos iniciales

Con el objeto de presentar información financiera correcta, la Administración de la Compañía efectuó un análisis de los valores contabilizados en sus propiedades de inversión, identificando diferencias en los saldos inicialmente registrados, por este motivo se restructuró los estados financieros al 1 de enero del 2017, en los rubros detallados a continuación:

	Saldo anterior al 1 de enero del 2017	Ajustes	Saldo restructurado 1 de enero del 2017
<u>Activo no corriente</u>			
Propiedades de inversión (1)	3.225.814	(46.186)	3.179.628
Total activo no corriente	<u>3.225.814</u>	<u>(46.186)</u>	<u>3.179.628</u>
<u>Patrimonio</u>			
Resultados acumulados (1)	506.162	(46.186)	459.976
Total resultados acumulados	<u>506.162</u>	<u>(46.186)</u>	<u>459.976</u>

En adición a lo anterior, la Compañía restructuró los resultados integrales del 2017 de la siguiente manera:

Resultados integrales reportados previamente	74.086
Depreciación de propiedades de inversión (1) y (2)	(46.186)
Resultados integrales del año restructurado	<u>27.900</u>

(1) Corresponde al registro de la depreciación de las propiedades de inversión mantenidas en los Fideicomisos Tenencia Modas Internacionales Semaan Uno y Modas Internacionales Semaan Dos cuyo beneficiario es Bienesraices-FouadSemaan S.A.

(2) Dicho monto fue registrado con crédito al rubro propiedades de inversión al 31 de diciembre del 2017.

2.3 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación. El IASB considera como necesarios y urgentes, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

(Véase página siguiente)

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
NIIF 3 y NIIF 11	Enmienda. La NIIF 3 clarifica cuando una entidad obtiene control de un negocio que es un joint venture. Vuelve a medir los intereses previamente mantenidos en dicho negocio. La NIIF 11 aclara que cuando una entidad obtiene el control conjunto de una empresa que es una operación conjunta, la entidad no vuelve a medir los intereses previamente conocidos en esa empresa.	1de enero del 2019
NIIF 9	Enmienda. Características de prepago con compensación negativa.	1de enero del 2019
NIIF 16	Publicación de la norma: "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.	1de enero del 2019
NIC 12	Enmienda. Clarifica que todas las consecuencias del impuesto a la renta de los dividendos deben reconocerse en resultados, independientemente de cómo surja el impuesto. Adicionalmente analiza las consecuencias del impuesto sobre la renta de los pagos de instrumentos clasificados como patrimonio	1de enero del 2019
NIC 19	Enmienda. Modificación, reducción o liquidación del plan.	1de enero del 2019
NIC 23	Enmienda. Aclara que si un préstamo específico permanece pendiente después de que el activo relacionado esté listo para su uso o venta previsto, ese endeudamiento se convierte en parte de los fondos que la entidad toma generalmente en préstamo al calcular la tasa de capitalización de los préstamos generales. Adicionalmente aclara sobre los costos por préstamos elegibles para capitalización	1de enero del 2019
NIC 28	Enmienda. Intereses a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos.	1de enero del 2019
CINIIF 23	Enmienda. Incertidumbre sobre tratamientos al Impuesto a la Renta.	1de enero del 2019
NIC 1y NIC 8	Modificaciones para aclarar el concepto de materialidad y alinearlo con otras modificaciones.	1de enero del 2020
NIIF 3	Enmienda. Definición de un negocio.	1de enero del 2020
NIIF 17	Publicación de la norma: "Contratos de seguros" que reemplazará a la NIIF 4.	1de enero del 2021

La Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrán impacto en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, pues en gran parte no son aplicables a las operaciones de la Compañía.

En cuanto a La NIIF 16 se incorpora las siguientes modificaciones principales:

- Reconocimiento de activos por el derecho de uso y pasivos por arrendamientos en el estado de situación financiera, inicialmente medidos al valor presente de los pagos de arrendamiento futuros;
- Reconocimiento de amortización de los activos por derecho de uso y los intereses sobre los pasivos de arrendamiento en el estado de resultado integrales.
- Separación del monto total de dinero pagado en una porción de principal (presentada dentro de las actividades de financiamiento) e interés (presentada dentro de las actividades de operación) en el estado de flujos de efectivo.

Sobre la citada norma, la Administración efectuó un análisis general y concluyó que con fecha 1 de enero del 2019 no hay impacto para Bienesraices-FouadSemaan S.A. por cuanto actúa como arrendadora de bienes inmuebles principalmente a sus Compañías relacionadas.

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.4 Adopción de nuevas normas NIIF 9 y NIIF 15

NIIF 9 "Instrumentos financieros" -

La NIIF 9 reemplaza los modelos de clasificación y medición de la NIC 39, "Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición" e incorpora principalmente lo siguiente:

- La clasificación y medición de activos y pasivos financieros,
- Deterioro de los activos financieros, y
- Contabilidad general de coberturas.

Clasificación:

Los activos financieros se clasifican dependiendo del modelo de negocio de la Entidad, así como las características de los flujos de efectivo contractuales de estos activos. Bajo NIIF 9 se presentan las siguientes categorías:

Costo amortizado: un instrumento financiero se mide al costo amortizado si: a) el objetivo del modelo de negocio es mantener el activo financiero para cobrar los flujos de efectivo contractuales; y, b) las condiciones del instrumento financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de capital (principal) e intereses.

Valor razonable: un instrumento financiero se mide al valor razonable con cambios en "Otros resultados integrales" cuando dentro de su modelo de negocio se busca cobrar los flujos de efectivo contractuales y/o vender el activo financiero, es decir, el objetivo es mixto (cobrar y vender). Cuando no cumplen esta característica se miden al valor razonable con cambios en resultados.

Para el caso de instrumentos de patrimonio se puede realizar una elección irrevocable en el momento de su reconocimiento inicial y medir los cambios posteriores de estos activos financieros al valor razonable con cambio en "Otros resultados integrales", de lo contrario se miden al valor razonable con cambios en resultados.

En cuanto a los pasivos financieros estos se clasifican en las categorías de costo amortizado y valor razonable, dependiendo de las características de los mismos.

Adicionalmente cuando un pasivo financiero medido al costo amortizado se modifique sin que esto resulte en una baja del pasivo, se debe reconocer una ganancia o pérdida inmediatamente en resultados.

Deterioro de activos financieros

(Véase página siguiente)

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

La NIIF 9 modifica sustancialmente los criterios para el registro y medición de las pérdidas por deterioro de activos financieros, estableciendo un nuevo modelo que incorpora el concepto de Pérdidas Crediticias Esperadas, en lugar de un modelo de pérdida incurrida aplicado bajo la anterior NIC 39. Para este nuevo criterio se puede utilizar dos alternativas de medición:

Enfoque general de tres fases: Para este enfoque los activos financieros deben ser clasificados en tres categorías o fases, dependiendo de su calidad crediticia a la fecha de reporte y del aumento de riesgo de incobrabilidad y evidencia objetiva de deterioro. Cada fase establece la forma en la que una entidad mide sus pérdidas por deterioro y cómo aplica el método de tasa de interés efectiva. Esta alternativa se utiliza principalmente para los activos financieros que tienen componentes de financiamiento (devengan interés).

Enfoque simplificado: cuando no existen componentes de financiamiento significativos (cuentas por cobrar comerciales corrientes), una entidad puede reconocer la pérdida esperada para toda la vida del activo desde el reconocimiento inicial y utilizar un método práctico a través de una matriz de provisiones por tramos, en la que se aplique un porcentaje fijo en función al número de días que el saldo está pendiente de pago.

En general las pérdidas crediticias esperadas se fundamentan sobre los hechos pasados, las condiciones presentes y las estimaciones justificables respecto de las condiciones económicas futuras.

Aplicación en Bienesraices-FouadSemaan S.A.

La Compañía no reexpresó las cifras comparativas del año 2017, debido a que no existieron impactos con respecto al año anterior.

Los activos financieros que comprenden inversiones en certificados de depósitos en Bancos son medidos al costo amortizado. De igual forma las cuentas por cobrar comerciales, cuentas por cobrar partes relacionadas y demás activos financieros relacionados con la operación de la Compañía continúan midiéndose al costo amortizado. En cuanto a los pasivos todos se enmarcan dentro de la clasificación de costo amortizado, sin modificación con respecto a la medición del año 2017.

Los cambios de clasificación de los instrumentos financieros entre la NIC 39 y NIIF 9, son los siguientes:

- (i) "Inversiones mantenidas hasta su vencimiento" a "Inversiones medidas al costo amortizado"
- (ii) "Préstamos y cuentas por cobrar" a "Activos financieros medidos al costo amortizado"
- (iii) "Otros pasivos financieros" a "Pasivos financieros al costo amortizado"

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

En lo referente al modelo de Pérdidas Crediticias Esperadas, la Administración de la Compañía consideró no efectuarlo debido a la calidad crediticia y al nivel de riesgo de sus clientes, las cuales no presentan índices de pérdida o deterioro en años anteriores.

NIIF 15 "Ingresos procedentes de contratos con clientes"

La NIIF 15 reemplaza los conceptos de reconocimiento de ingresos establecidos en la NIC 18, "Ingresos de actividades ordinarias", NIC 11, "Contratos de construcción" y varias interpretaciones asociadas con su registro.

Esta nueva norma establece los siguientes cinco pasos para el reconocimiento de ingresos:

- (i) Identificar los contratos con clientes,
- (ii) Identificar las obligaciones de desempeño,
- (iii) Determinar el precio de la transacción,
- (iv) Asignar el precio de la transacción de cada obligación de desempeño; y,
- (v) Reconocer el ingreso de las actividades ordinarias cuando la Compañía satisface cada obligación de desempeño.

Todo el modelo de la NIIF 15 se basa en que el ingreso se reconoce cuando el control de un bien o servicio se transfiere a un cliente, concepto que reemplaza al anterior de la NIC 18 sobre la transferencia de riesgos y beneficios.

Los principales cambios comprenden:

- Bienes o servicios vendidos en conjunto pero que individualmente son distintos se deben reconocer por separado (obligaciones de desempeño).
- Cuando haya más de una obligación de desempeño en un proceso de venta, los precios se asignarán en proporción al total de la transacción.
- Las contraprestaciones variables incluyen conceptos tales como: incentivos, rebajas, comisiones de gestión, regalías, éxito de un resultado, costos capitalizables de contratos, etc. Estos valores se deben contabilizar como una reducción del valor vendido y/o como activos o pasivos del contrato, según corresponda; dichos valores se van reconociendo en los resultados integrales del año conforme se vayan devengando o realizando.

Aplicación en Bienesraices-FouadSemaan S.A.

La Compañía no reexpresó las cifras comparativas del año 2017, debido a que no existieron impactos con respecto al año anterior.

Sus ingresos se componen de dos obligaciones de desempeño por el arrendamiento de bienes inmuebles y servicios de asesoramiento, su reconocimiento se realiza al momento que los servicios son prestados. La Compañía otorga descuentos a sus relacionadas por el arrendamiento de locales propios los cuales son registrados en el mismo año en el que se generan.

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

No existieron cambios en terminología establecida en la NIIF 15 para la presentación de sus ingresos por actividades ordinarias que deban ser revelados.

2.5 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

2.6 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimientos originales de tres meses o menos. Los mencionados valores son de libre disponibilidad.

2.7 Activos y pasivos financieros

2.7.1 Clasificación

Como se describe con más detalle en la Nota 2.3, la Compañía, a partir del 1 de enero del 2018, clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a costo amortizado", "activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral" y "activos financieros a valor razonable con cambios en resultados". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a costo amortizado" y "pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados".

La clasificación de los activos financieros depende del propósito para el cual se adquirieron, tomando en consideración el modelo de negocio utilizado para la Administración de estos instrumentos, así como los términos contractuales de sus flujos de efectivo. La clasificación de los pasivos financieros depende del propósito para el cual se contrataron dichos 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 mantiene activos financieros en la categoría de "activos financieros a costo amortizado" y mantiene únicamente pasivos financieros en la categoría de "pasivos financieros a costo amortizado". Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(Véase página siguiente)

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

(a) Activos financieros a costo amortizado

Los activos financieros son designados a costo amortizado si el activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es obtener los flujos de efectivo contractuales y las condiciones del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Se incluyen en el activo corriente ya que presentan vencimientos originales de hasta doce meses o menos.

(b) Pasivos financieros a costo amortizado

Todos los pasivos financieros se miden a costo amortizado a menos que los mismos sean mantenidos para negociación o se aplique la opción de valor razonable con cambios en el resultado del periodo.

2.7.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera solo cuando se convierte en parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la adquisición, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de "valor razonable con cambios en resultados". Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en resultados integrales. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía registra los instrumentos financieros como se describe a continuación:

Medición posterior

(a) Activos financieros a costo amortizado

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados y se presenta en otras ganancias/(pérdidas) junto con las ganancias y pérdidas por diferencial cambiario. Las pérdidas por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados integrales. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (i) Inversiones en certificados de depósitos: Corresponden a inversiones con vencimiento originales de más de 3 meses. Las inversiones que mantienen un vencimiento menor a 3 meses, son clasificadas como equivalente de efectivo. Posterior a su reconocimiento inicial, se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo los intereses se reconocen en el estado de resultados integrales en la cuenta intereses ganados del rubro "Ingresos financieros" cuando se ha establecido el derecho de la Compañía a percibir su pago.
- (ii) Cuentas por cobrar comerciales: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por terceros no relacionados por el arrendamiento de bienes inmuebles. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles inmediatamente.
- (iii) Cuentas por cobrar a partes relacionadas: Estas cuentas corresponden a montos adeudados por partes relacionadas por la facturación de arriendos mensuales y servicios de asesoramiento. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles hasta en 180 días.

(b) Pasivos financieros a costo amortizado

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

- (i) Obligaciones financieras: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Los intereses devengados en estas obligaciones se presentan en el estado de resultados integrales bajo el rubro "Ingresos (gastos) financieros, netos", los intereses pendientes de pago se presentan en el estado de situación financiera, bajo el rubro "Obligaciones financieras".
- (ii) Proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que no generan intereses y son pagaderas en plazos menores a 60 días.

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (iii) Cuentas por pagar a partes relacionadas: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados a compañías relacionadas por concepto de préstamos otorgados para capital de trabajo. Las transacciones de financiamiento se registran a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues generan intereses a tasas de mercado. Los gastos por intereses se reconocen en el estado de resultados integrales en el rubro Ingresos y (gastos) financieros, neto.

2.7.3 Deterioro de activos financieros:

El objetivo de los requerimientos de deterioro de valor es reconocer las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, para todos los instrumentos financieros en los cuales existen incrementos significativos en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, evaluado sobre una base colectiva o individual.

En lo referente al modelo de Pérdidas Crediticias Esperadas, la Administración de la Compañía consideró no efectuarlo debido a la calidad crediticia y al nivel de riesgo de sus clientes, las cuales no presentan índices de pérdida o deterioro en años anteriores.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía consideró que no existe deterioro en la cartera comercial.

2.7.4 Baja de activos y pasivos financieros:

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero liquidándolo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía se han extinguido, esto es, cuando la obligación especificada haya sido pagada o cancelada, o haya expirado.

2.8 Impuestos por recuperar

Corresponden principalmente a retenciones del Impuesto a la renta efectuadas por terceros que serán recuperadas en un período menor a 12 meses y crédito tributario del Impuesto al Valor Agregado (IVA). Cuando la Administración estima que dichos saldos no podrán ser recuperados se cargan a los resultados del año.

2.9 Inventarios

Los inventarios se registran al costo o a su valor neto de realización el que resulte menor. El costo de los inventarios de mercaderías comprende los costos de compra, importación y otros costos directos tales como los impuestos no recuperables (aranceles de importación).

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

El costo de los inventarios y de los productos vendidos se determina usando el método promedio ponderado. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal de los negocios, menos los gastos de comercialización y distribución.

Los referidos inventarios corresponden a mercadería adquirida por la Compañía antes de la reforma estatutaria efectuada el 21 de marzo del 2017 (Ver nota 1.1).

2.10 Propiedades

Las propiedades son registradas al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

La depreciación de otras propiedades, es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes del activo fijo, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas. Las estimaciones de vidas útiles de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas de las propiedades son las siguientes:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>
Edificio	20
Muebles y enseres	10
Vehículos	5

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

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

Los intereses y otros costos de endeudamiento se capitalizan siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables. Un activo calificable es aquél que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso, período que la Administración ha definido como mayor a un año. Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 todos los proyectos de la Compañía se han liquidado en plazos inferiores a un año, por lo que no se han activado costos de endeudamiento.

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.11 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son registradas al costo, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición solo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en los resultados integrales cuando son incurridos.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de edificios es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes. Las estimaciones de vidas útiles de las propiedades de inversión oscilan entre 50 y 80 años.

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

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

Las bodegas, oficina y un departamento se encuentran entregados en arrendamiento operativo a partes relacionadas, y los edificios a terceras personas. Por cada bien se han suscrito los contratos de arrendamiento correspondientes.

2.12 Deterioro de activos no financieros (Propiedades y propiedades de inversión)

Los activos sujetos a depreciación o amortización se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso.

Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. Los saldos en libros de activos no financieros que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

La Compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre sus activos no financieros. Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 no se han reconocido pérdidas por deterioro de activos no financieros, debido a que la Administración ha determinado que no existen indicadores de deterioro.

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.13 Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

- (i) Impuesto a la renta corriente: La provisión para Impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.
- (ii) Impuesto a la renta diferido: El Impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF. El Impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía no ha determinado la existencia de diferencias temporarias entre sus bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF.

2.14 Beneficios a los empleados

(a) Beneficios de corto plazo

Se registran en el rubro de provisiones del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

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

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (ii) Décimos tercer y cuarto sueldos y beneficios de la seguridad social: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.
- (iii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.

2.15 Provisiones corrientes

Las provisiones se reconocen cuando: (i) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

2.16 Distribución de dividendos

La distribución de dividendos se deduce del patrimonio en el período en el que los mismos han sido aprobados por los accionistas de la Compañía.

2.17 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar en el curso normal de las operaciones de la Compañía. Los ingresos se muestran netos de impuestos, devoluciones y descuentos otorgados.

No existen componentes de financiamiento significativo dado que los ingresos se realizan a un plazo de crédito de 30 días a Compañías relacionadas, lo cual es considerado consistente con las prácticas locales.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando se cumplan los criterios descritos para cada línea de negocio.

Ingresos por alquileres: El ingreso por conceptos de alquileres bajo arrendamientos operativos se reconocen empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento

Ingresos por intereses: Los ingresos provenientes de intereses se reconocen sobre la base de la proporción de tiempo transcurrido, usando el método de interés efectivo.

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

Otros ingresos por servicios: Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta de los servicios de asesoramiento, los ingresos se muestran netos de impuestos, se reconocen en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad en consecuencia se haya transferido los riesgos y beneficios inherentes de los mismos.

2.18 Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago, de acuerdo a los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) en la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros".

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo riesgo de valor razonable por tipo de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

El departamento financiero de tienen a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas aprobadas a nivel corporativo y/o la Gerencia General, quienes identifican, evalúan y cubren los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas de la Compañía.

La administración de riesgos se efectúa a través un análisis de factibilidad desarrollado internamente, el mismo no solo permite minimizar el riesgo sino que es una herramienta que ayuda a evaluar donde se debe invertir y que retorno se alcanzaría, todo esto acompañado de políticas, procedimientos internos de crédito, cuentas por cobrar, cuentas por pagar y una serie de convenios realizados con proveedores y partes relacionadas para beneficiarse de las condiciones de precios que los hacen más competitivos en el mercado, ya sea con pagos anticipados u otros mecanismos.

(a) Riesgos de mercado

Riesgo de valor razonable por tipo de interés:

La Compañía se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que mantiene préstamos otorgados a tasas de interés variables y reajustables en función de tasas referenciales del Banco Central del Ecuador.

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

La Compañía analiza su exposición al riesgo de tasa de interés de manera dinámica. Se simulan varias situaciones hipotéticas tomando en cuenta: i) cambios y ajustes de tasas bancarias según los movimientos y publicaciones del Banco Central del Ecuador y ii) las posiciones respecto de refinanciamientos, renovación de las posiciones existentes, financiamiento alternativo y cobertura. Sobre la base de estos escenarios y del comportamiento estadístico del endeudamiento de la Compañía, se calcula el impacto sobre la utilidad o pérdida de un movimiento definido en las tasas de interés. La Compañía ha estimado que el impacto en la utilidad después de impuestos por el movimiento, variación y/o duración de tasas, no es significativo, considerando la baja volatilidad de las tasas pasivas referenciales de interés en el mercado ecuatoriano. Por este motivo además no se realiza análisis de sensibilidad al respecto.

(b) Riesgo de crédito

Las políticas de administración de riesgo crediticio son aplicadas principalmente por el área de crédito y finanzas. El riesgo de crédito se encuentra presente en el efectivo, en las cuentas por cobrar comerciales, compañías relacionadas y otras por cobrar.

Respecto a los bancos e instituciones financieras donde se mantiene el efectivo y equivalentes, tienen calificaciones de riesgo independiente que denoten niveles de solvencia y respaldo adecuados; dichas calificaciones en general superan la calificación "AAA".

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

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación (1)</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Banco Pichincha C.A.	AAA-	AAA-
Banco de la Internacional S.A.	AAA-	AAA-

(1) Calificaciones de riesgo emitidas por la agencia calificadora Bank Watch Rating - Class International Rating.

En cuanto a las inversiones la Compañía estará expuesta al riesgo de que los emisores de las inversiones puedan causar una pérdida financiera y no poder cumplir con sus obligaciones, no obstante se realizaron inversiones en entidades de reconocida solvencia en el mercado local, a continuación se detallan las inversiones mantenidas al 31 de diciembre del 2018 por calificación:

(Véase página siguiente)

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Calificación de riesgo</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
AAA-	1.900.000	2.000.000

El riesgo de crédito por su naturaleza, es un riesgo inherente, que si se controla nunca desaparece, esto por la falta de pago de facturas o pago fuera de tiempo de las mismas. Sin embargo de acuerdo al modelo de negocio de la Compañía para reducirlo cuenta con controles, relacionado a los ingresos de Bienesraices-FouadSemaan S.A., que corresponde a arriendos de bienes inmuebles principalmente a sus partes relacionadas; estos valores son pagados regularmente cada mes.

(c) Riesgo de liquidez

Mensualmente la Compañía factura a sus compañías relacionadas por concepto de arriendos los cuales se cobran regularmente durante el mes siguiente de facturación.

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades comerciales. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo de doce meses.

La política para el manejo del riesgo de liquidez involucra el mantenimiento de nivel de efectivo y equivalentes de efectivo de seguridad y acceso inmediato a recursos.

Por tanto la Compañía mantiene índices de liquidez para cubrir eventuales pasivos inmediatos con saldos relacionados a proveedores y otros con antigüedad menor a un año.

La Compañía durante el año 2018 concentro su apalancamiento netamente con obligaciones financieras y cuentas por pagar relacionadas. La Administración, al tratarse de operaciones con Compañías relacionadas a conseguido plazos que permite acoplar sus pagos al proceso de ventas de productos que la Compañía posee.

Continuando con el modelo de negocio y factibilidad interno se administra la liquidez tomando en consideración los siguientes puntos:

- Elaboración y aplicación de políticas, procedimientos, manuales de cobranzas claras que permitan un mejor seguimiento del crédito otorgado, a través de una estructura administrativa descentralizada que la soporte.
- Elaboración y análisis mensual de indicadores que permitan evaluar la gestión en determinados procesos.

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

La Compañía no mantiene instrumentos derivados. El cuadro siguiente analiza los pasivos financieros de la Compañía agrupados sobre la base del período remanente a la fecha del estado de situación hasta la fecha de su vencimiento. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

<u>Año 2018</u>	<u>Corriente</u>	<u>No Corriente</u>
Obligaciones financieras	1.997.218	407.034
Proveedores	9.356	-
Cuentas por pagar relacionadas	74.756	1.955.600
	<u>2.081.330</u>	<u>2.362.634</u>

<u>Año 2017</u>	<u>Corriente</u>	<u>No Corriente</u>
Proveedores	1.599	-
Cuentas por pagar relacionadas	3.441.076	2.030.600
	<u>3.442.675</u>	<u>2.030.600</u>

3.2 Administración del riesgo de capital

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

Continuando con el modelo de negocio y factibilidad interno que maneja la Compañía se administra el riesgo de capital tomando en consideración los siguientes puntos:

- Se trazan horizontes de retorno de capital de corto (menores a 1 año), mediano (entre 1 y 3 años) y largo (más de 3 años) plazo que permita analizar el mayor valor económico a la Compañía.
- Se parte de la identidad que relaciona al retorno de capital con los retornos de activos y pasivos.
- El retorno de capital se reduce a una combinación lineal de retornos de instrumentos financieros que permite enfocar los esfuerzos de la Compañía en los productos más rentables.

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

Adicionalmente, consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo obligaciones financieras, cuentas por pagar proveedores y compañías relacionadas) menos el efectivo y equivalentes al efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Proveedores	9.356	1.599
Obligaciones financieras (Corto y largo plazo)	2.404.252	-
Cuentas por pagar relacionadas (Corto y largo plazo)	2.030.356	5.471.676
	<u>4.443.964</u>	<u>5.473.275</u>
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(1.063.977)</u>	<u>(47.410)</u>
Deuda neta	3.379.987	5.425.865
Total patrimonio neto	414.606	459.976
Capital total	<u>3.794.593</u>	<u>5.885.841</u>
Ratio de apalancamiento	89%	92%

Las principales fuentes de apalancamiento son sus compañías relacionadas y las instituciones financieras.

4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Compañía realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en 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.

(a) *Deterioro de cuentas por cobrar*

(Véase página siguiente)

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

Como se menciona en la nota 2.4 la Administración de la Compañía decidió no considerar el registro de las pérdidas crediticias esperadas bajo los lineamientos establecidos en la NIIF 9, debido a la realidad crediticia de sus clientes y partes relacionadas no han presentado riesgos importantes de incobrabilidad.

(b) *Vida útil de propiedades y propiedades de inversión.*

Los cambios en circunstancias, tales como avances tecnológicos, cambios en el uso planificado, podrían hacer que la vida útil fuera diferente de las estimaciones realizadas. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La determinación de las vidas útiles se evalúa al cierre de cada año. Ver Notas 2.10 y 2.11

(c) *Deterioro de activos no financieros*

El deterioro de los activos no financieros se evalúa con base en las políticas y lineamientos descritos en la Nota 2.12.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORÍA

5.1 Categorías de instrumentos financieros

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

	2018		2017	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	1.063.977	-	47.410	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Inversiones	922.192	-	2.000.000	-
Cuentas por cobrar comerciales	131.770	-	202.530	-
Cuentas por cobrar partes relacionadas	195.714	-	165.000	-
Total activos financieros	2.313.653	-	2.414.940	-
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Obligaciones financieras	1.997.218	407.034	-	-
Proveedores	9.356	-	1.599	-
Cuentas por pagar partes relacionadas	74.756	1.955.600	3.441.076	2.030.600
Total pasivos financieros	2.081.330	2.362.634	3.442.675	2.030.600

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse algunas de las siguientes jerarquías de medición:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).
- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya que sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2).
- Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, no existen elementos medidos a valor razonable. El valor en libros de los instrumentos financieros se aproximan al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Banco Internacional S.A.	9.280	7.253
Banco Pichincha C.A.	3.499	23.037
	<u>12.779</u>	<u>30.290</u>
Inversiones medidas al costo amortizado (1)	1.000.000	-
Intereses por cobrar	51.198	17.120
	<u>1.063.977</u>	<u>47.410</u>

(1) Para el 2018, corresponde a inversiones mantenidas en el Banco Pichincha C.A. a una tasa de interés del 6,25% con vencimiento en marzo del 2019, las mismas que se encuentran en garantía por los préstamos recibidos por la Compañía con dicha institución financiera.

7. INVERSIONES MEDIDAS AL COSTO AMORTIZADO

Composición:

(Véase página siguiente)

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

Emisor	Plazo	Tasa	Fechas		2018	2017
			Emisión	Vencimiento		
Banco Internacional S.A. (1)	365	6,25%	19-oct.-17	19-oct.-18	-	2.000.000
Banco Internacional S.A. (1)	368	6,25%	09-ago.-18	12-ago.-19	900.000	-
					<u>900.000</u>	<u>2.000.000</u>
Interés por cobrar					22.192	-
					<u>922.192</u>	<u>2.000.000</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2018, corresponden a nueve inversiones por US\$100.000 cada una. (2017: corresponden a veinte inversiones por US\$100.000 cada una).

8. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Composición:

	2018	2017
Cientes (1)	86.770	202.530
Otras cuentas por cobrar (2)	45.000	-
	<u>131.770</u>	<u>202.530</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2018, corresponde principalmente a saldos pendientes de cobro por concepto de venta de mercadería y arriendos a: i) Maalouf Kassis Jean Phelippe por US\$75.678, y; ii) Compañía Megamoda Cía. Ltda. Por US\$6.579. (2017: incluye saldos pendientes de cobro a: i) Agimex S.A. por US\$ US\$63.000, y; ii) Basifachion S.A.US\$38.588).

Al 31 de diciembre del 2018, se realizó el castigo de la cartera vencida mayor de 365 días por un valor de US\$58.792.

(2) Al 31 de diciembre del 2018, corresponde a un pagaré pendiente de cobro al instituto de Artes Visuales por US\$45.000 cuya fecha de vencimiento es el 12 de abril del 2019 por la venta del terreno y edificio ubicados en la parroquia Benalcázar del cantón Quito de la provincia de Pichincha (Ver además Nota 13).

(Véase página siguiente)

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Por vencer</u>	53.596	5.060
<u>Vencidas</u>		
Mas de 180 días	78.174	197.470
	<u>131.770</u>	<u>202.530</u>

Como se menciona en la nota 2.3, la Compañía no efectuó el registro de pérdidas crediticias esperadas, en razón de que la evaluación histórica demuestra que no se han presentado riesgos significativos de pérdidas en cuentas por cobrar, a excepción; de lo mencionado en el párrafo (1) de la presente nota; dicho valor fue regularizado en base al entendimiento de la Administración de la Compañía.

9. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años 2018 y 2017 con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías y partes relacionadas a: i) las personas naturales o jurídicas (compañías) que directamente o indirectamente controlan o son controladas por la Compañía, tienen control conjunto o influencia significativa (asociadas) y ii) personal clave de la gerencia o administración.

(a) Saldos

<u>Sociedad</u>	<u>Transacción</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Cuentas por cobrar corto plazo</u>			
Caliprix S.A (1)	Arriendos	3.442	-
Caliprix S.A (1)	Asesorías	111.884	165.000
Modas Internacionales Textimoda S.A (1)	Arriendos	4.032	-
Modas Internacionales Textimoda S.A (1)	Asesorías	61.065	-
Monoprix S.A (1)	Asesorías	11.401	-
Servicios Administrativos Semaan Gazal S.A. (1)	Subrogacion de personal	529	-
Servicios Administrativos Semaan Gazal S.A. (1)	Arriendos	3.360	-
		<u>195.714</u>	<u>165.000</u>
<u>Cuentas por pagar corto plazo</u>			
Semaan Gazal Joseph Fouad (2)	Financiero	66.000	1.752.231
Grupo Semaan S.A. (3)	Financiero	8.000	1.688.845
Servicios Administrativos Samaan Gazal S.A.	Subrogacion de personal	756	-
		<u>74.756</u>	<u>3.441.076</u>
<u>Cuentas por pagar largo plazo</u>			
Semaan Gazal Joseph Fouad (2)	Financiero	<u>1.955.600</u>	<u>2.030.600</u>

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (1) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, corresponde principalmente a los servicios de arrendamientos y asesoramientos pendientes de cobro correspondiente del mes de diciembre de sus compañías relacionadas.
- (2) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017; corresponden al saldo de cuatro préstamos por i) US\$1.200.000, ii) US\$200.000, iii) US\$100.000, y; iv) US\$2.000.000 todos devengan a una tasa de intereses del 4% anual a un plazo de 365 días.
- (3) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 corresponde al saldo de tres préstamos por. i) US\$1.570.000, ii) US\$500.000 y iii) US\$730.000 todos a 365 días plazo y tasa referencial del Banco Central Del Ecuador al 31 de diciembre del 2018 corresponde el 10.07% anual.

Los saldos por cobrar y pagar a compañías relacionadas devengan intereses y se consideraron a largo plazo por cuanto se cancelarán en un plazo mayor a un año.

(b) Transacciones

<u>Sociedad</u>	<u>Transacción</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Ventas</u>			
Caliprix S.A.	Arriendos	43.200	47.700
Modas Internacionales Textimodas S.A.	Arriendos	43.200	47.700
Servicios Administrativos Semaan Gazal S.A.	Arriendos	36.000	27.000
		<u>122.400</u>	<u>122.400</u>
<u>Servicios</u>			
Caliprix S.A.	Asesorías	110.123	150.000
Modas Internacionales Textimodas S.A.	Asesorías	60.104	-
Monoprix S.A.	Asesorías	10.365	-
		<u>180.592</u>	<u>150.000</u>
<u>Préstamos</u>			
Semaan Gazal Joseph Fouad	Financiera	1.750.000	1.845.000
Semaan Gazal Joseph Fouad	Intereses Financiero	66.000	-
Grupo Semaan S.A.	Financiera	1.629.000	1.230.000
		<u>3.445.000</u>	<u>3.075.000</u>

(c) Remuneraciones al personal clave de la gerencia

La Administración de la Compañía incluye miembros clave que son las Gerencias. A continuación se presentan los costos por remuneraciones y beneficios percibidos por los ejecutivos principales de la Compañía durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre:

(Véase página siguiente)

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Detalle</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Sueldos y salarios	<u>6.043</u>	<u>4.848</u>

10. ANTICIPOS PROVEEDORES

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anticipos a proveedores (1)	<u>23.301</u>	<u>55.000</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2018, corresponde principalmente anticipos entregados al Sr. Mario Jaramillo Rodriguez y Sr. Carlos Pineda Buitrón por US\$10.000 y US\$10.300 respectivamente por concepto de adecuaciones al departamento ubicado en el edificio Altamira. (2017: comprende de los anticipos entregados al Sr. Fernando Galarza Vaca por US\$55.000 para la compra del terreno ubicado en la provincia de Pedernales)

11. INVENTARIOS

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ropa	8.710	8.710
Telas	7.917	7.917
	<u>16.627</u>	<u>16.627</u>
Deterioro-Obsolescencia	(5.584)	-
	<u>11.043</u>	<u>16.627</u>

12. PROPIEDADES Y EQUIPOS

El movimiento y los saldos de las propiedades y equipo se presentan a continuación:

(Véase página siguiente)

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)**

<u>Descripción</u>	<u>Terreno</u>	<u>Edificio</u>	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Vehículos</u>	<u>Construcción en proceso</u>	<u>Total</u>
Al 1 de enero del 2017						
Costo	-	-	-	-	-	-
Depreciación acumulada	-	-	-	-	-	-
Valor en libros	-	-	-	-	-	-
Movimiento 2017						
Adiciones (1)	-	240.000	1.933	70.000	-	311.933
Depreciación	-	(1.000)	(32)	(7.000)	-	(8.032)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2017	-	239.000	1.901	63.000	-	303.901
Al 31 de diciembre del 2017						
Costo	-	240.000	1.933	70.000	-	311.933
Depreciación acumulada	-	(1.000)	(32)	(7.000)	-	(8.032)
Valor en libros	-	239.000	1.901	63.000	-	303.901
Movimiento 2018						
Adiciones (1)	60.000	-	-	-	16.506	76.506
Depreciación	-	(12.000)	(193)	(14.000)	-	(26.193)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2018	60.000	227.000	1.708	49.000	16.506	354.213
Al 31 de diciembre del 2018						
Costo	60.000	240.000	1.933	70.000	16.506	388.439
Depreciación acumulada	-	(13.000)	(225)	(21.000)	-	(34.225)
Valor en libros	60.000	227.000	1.708	49.000	16.506	354.213

- (1) Al 31 de diciembre del 2018 corresponde principalmente a la compra de un terreno ubicado en la ciudad La Cabuya del Cantón Pedernales en la Provincia de Manabí por US\$60.000, y a la remodelación del departamento ubicado en la ciudad de Quito en el edificio Atamari por US\$16.506. (2017 corresponde a la compra de un departamento en el edificio Atamari ubicado en la ciudad de Quito por US\$240.000 y a la compra de un vehículo marca Jeep por US\$70.000).

13. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

(Véase página siguiente)

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Descripción</u>	<u>Terreno</u>	<u>Oficinas</u>	<u>Departamentos</u>	<u>Bodegas</u>	<u>Edificios</u>	<u>Total</u>
Al 1 de enero del 2017						
Costo (1)	217.618	374.788	363.997	531.212	1.784.385	3.272.000
Depreciación acumulada	-	(7.496)	(7.280)	(10.624)	(20.786)	(46.186)
Valor en libros	<u>217.618</u>	<u>367.292</u>	<u>356.717</u>	<u>520.588</u>	<u>1.763.599</u>	<u>3.225.814</u>
Movimiento 2017						
Depreciación	-	(7.496)	(7.280)	(10.624)	(20.786)	(46.186)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2017	<u>217.618</u>	<u>359.796</u>	<u>349.437</u>	<u>509.964</u>	<u>1.742.813</u>	<u>3.179.628</u>
Al 31 de diciembre del 2017						
Costo (1)	217.618	374.788	363.997	531.212	1.784.385	3.272.000
Depreciación acumulada	-	(14.992)	(14.560)	(21.248)	(41.572)	(92.372)
Valor en libros	<u>217.618</u>	<u>359.796</u>	<u>349.437</u>	<u>509.964</u>	<u>1.742.813</u>	<u>3.179.628</u>
Movimiento 2018						
Ventas (2)	(197.426)	-	-	-	(747.574)	(945.000)
Depreciación	-	(7.496)	(7.280)	(10.624)	(20.786)	(46.186)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2018	<u>20.192</u>	<u>352.300</u>	<u>342.157</u>	<u>499.340</u>	<u>974.453</u>	<u>2.188.442</u>
Al 31 de diciembre del 2018						
Costo (1)	20.192	374.788	363.997	531.212	1.036.811	2.327.000
Depreciación acumulada	-	(22.488)	(21.840)	(31.872)	(62.358)	(138.558)
Valor en libros	<u>20.192</u>	<u>352.300</u>	<u>342.157</u>	<u>499.340</u>	<u>974.453</u>	<u>2.188.442</u>

(1) Los terrenos, oficinas, departamentos, bodegas y edificios constituyen propiedades de inversión que al 31 de diciembre 2018 y 2017, forman parte de los siguientes fideicomisos:

- i) Textimoda Semaan Uno, el cual fue constituido mediante escritura pública del 17 de junio del 2015, cuyo objeto es la administración de los bienes fideicomitados (terrenos, locales comerciales, parqueaderos y departamentos) aportados por el Constituyente de acuerdo a los términos y condiciones estipulados en la escritura de constitución.

Mediante escritura de "Cesión de Derechos Fiduciarios" suscrita el 17 de febrero del 2016 con la Compañía Modas Internacionales Textimoda S.A. (Relacionada y Constituyente inicial), cedió todos sus derechos y obligaciones fiduciarias sobre dicho Fideicomiso a Bienesraices-FouadSemaan S.A. por US\$1.421.000.

- ii) Textimoda Semaan Dos, el cual fue constituido mediante escritura pública del 17 de junio del 2015, cuyo objeto es la administración de los bienes fideicomitados (terrenos, locales comerciales, parqueaderos e inmuebles), aportados por el Constituyente de acuerdo a los términos y condiciones estipulados en la escritura de constitución.

Mediante escritura de "Cesión de Derechos Fiduciarios" suscrita el 17 de febrero del 2016 con la Compañía Modas Internacionales Textimoda S.A. (Relacionada y Constituyente inicial), cedió todos sus derechos y obligaciones fiduciarios sobre dicho Fideicomiso a Bienesraices-FouadSemaan S.A. por US\$1.851.000.

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (2) Mediante escritura pública del 17 de julio del 2018 se aprueba la cesión de derechos fiduciarios de la Compañía Bienesraices-FouadSemaan S.A. a favor del Instituto Superior Tecnológico de Artes Visuales de Quito, sobre el inmueble ubicado en la provincia de Pichincha en el cantón Quito.

14. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 la composición es la siguiente:

Institución Financiera	Capital	Fecha		Plazo en días	%	2018	2017
		Emisión	Vencimiento				
Banco Internacional S.A.	600.000	16-feb.-18	21-ene.-23	1.800	7.95	515.754	-
Banco Internacional S.A.	100.000	23-ago.-18	08-ago.-19	350	8.25	100.000	-
Banco Internacional S.A.	100.000	28-sep.-18	07-ago.-19	313	8.75	100.000	-
Banco Pichincha C.A (1)	1.580.000	18-dic.-18	13-dic.-19	360	8.95	1.580.000	-
						2.295.754	-
Sobregiro contable (2)						100.000	-
Intereses por pagar						8.498	-
Total obligaciones financieras						2.404.252	-
Porción corriente						1.997.218	-
Porción no corriente						407.034	-
Total obligaciones financieras						2.404.252	-

- (1) Al 31 de diciembre del 2018, corresponde a un pagare que se encuentra garantizado por las inversiones medidas al costo amortizado realizadas por la Compañía en dicha institución financiera.
- (2) Al 31 de diciembre del 2018, comprende un sobregiro contable con el Banco Pichincha C.A. para el pago de la distribución de dividendos a favor del Sr. Joseph Semaan.

15. PROVEEDORES

	2018	2017
Proveedores (1)	9.356	1.599

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre del 2018, corresponde principalmente a saldos pendientes de pago a: i) Sr. Medina Diego Agustín por US\$5.108, y; ii) Mapfre Atlas Cía. Ltda., por US\$1.843. (2017 corresponde saldos pendientes de pago a: i) Sr. Jácome Leal y Asociación R.J.L Abogados Cía. Ltda. Por US\$413, y; ii) Condominios Galería Sucre por US\$230.

16. IMPUESTOS POR PAGAR

La composición de los impuestos por pagar es la siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto a la renta por pagar	644	-
Retenciones en la fuente por pagar	1.547	160
Impuesto al valor agregado por pagar	-	19.231
	<u>2.191</u>	<u>19.391</u>

17. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE

(a) Situación fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2016 al 2018 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

(b) Conciliación del resultado contable-tributario

El impuesto a la renta de los años 2018 y 2017 se determinó como sigue:

(Véase página siguiente)

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2018</u>	<u>2017 (1)</u>
Utilidad antes de participación laboral e impuestos	115.967	116.366
Menos: Participación laboral	(17.395)	(17.455)
Utilidad antes de impuestos	<u>98.572</u>	<u>98.911</u>
Más: Gastos no deducibles (2)	84.533	384
Menos: Pérdidas tributarias	(18.665)	-
Base imponible total	<u>164.440</u>	<u>99.295</u>
Tasa de impuesto a la renta (3)	22%	25%
Impuesto a la renta calculado	<u>36.177</u>	<u>24.824</u>
Anticipo de impuesto a la renta	<u>26.483</u>	<u>17.017</u>
Total impuesto a la renta del año	<u><u>36.177</u></u>	<u><u>24.824</u></u>

- (1) Base contable antes de reestructuración de estados financieros.
- (2) Al 31 de diciembre del 2018 corresponde principalmente a: i) bajas de las cuentas por cobrar de años anteriores por US\$58.793, ii) depreciación de activos fijos por US\$7.000 que superaron el límite establecido en la normativa vigente, y; iii) gastos no sustentados con comprobantes de venta por US\$3.158.
- (2) De acuerdo a la "Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera (Ley de Reactivación de la Economía), las Sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, caso que aplica a la Compañía así como, las que tengan la condición de exportadores habituales, aplicaran la tarifa del 22% (2017: aplicarán la tarifa del 25% aquellas Sociedades que no cumplan con la presentación de la información sobre la composición societaria de la Compañía) sobre la base imponible.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la determinación del impuesto a la renta por pagar fue como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto a la renta causado	36.177	24.824
Menos		
Retenciones en la fuente efectuadas	(20.200)	(19.890)
Crédito tributario años anteriores fuente	(8.730)	(13.664)
Anticipo impuesto a la renta	(6.603)	-
Saldo por pagar (saldo a favor)	<u><u>644</u></u>	<u><u>(8.730)</u></u>

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

La provisión para impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto a la renta del 25% (22% para el caso de la Compañía) aplicable a las utilidades distribuidas; dicha tasa se reduce al 15% (12%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- Para el ejercicio fiscal 2018 deben ser exportadores habituales, dedicarse a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y las compañías de turismo receptivo.
- Para el ejercicio fiscal 2017 las utilidades deben reinvertirse en activos productivos.

La normativa vigente establece el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", el cual en caso de que sea mayor que el impuesto a la renta causado, se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, en limitadas circunstancias descritas en la norma que rige este anticipo.

Durante el 2018, la Compañía determinó que el anticipo mínimo ascendía a US\$26.483 (2017: US\$17.017), el cual es superior al monto del impuesto a la renta causado, por lo que el anticipo se convierte en el impuesto a la renta del año.

Reconciliación de la tasa efectiva

La relación entre el gasto por impuesto y la utilidad antes de impuestos de los años 2018 y 2017 se muestra a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad antes de participación laboral e impuestos	98.572	98.911
Tasa impositiva vigente	<u>22%</u>	<u>25%</u>
	21.686	24.728
Efectos fiscales al calcular la ganancia fiscal:		
Gastos no deducibles	18.597	96
Pérdidas tributarias	(4.106)	-
Impuesto a la renta calculado y causado	<u>36.177</u>	<u>24.824</u>
Tasa efectiva	<u>37%</u>	<u>25%</u>

(e) Impuesto a la Renta Diferido

Dada la naturaleza de las operaciones de la Compañía no se han determinado diferencias temporales que impliquen cálculo de impuesto a la renta diferido.

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

(f) Otros asuntos

“Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera (Ley de Reactivación de la Economía)” El 29 de diciembre del 2017 se publicó la referida Ley en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150, donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas detalladas a continuación:

- Incremento de la base imponible para pago de impuesto a la renta de personas naturales e incremento del 22% al 25% para sociedades.. Para los casos de sociedades con accionistas en paraísos fiscales, regímenes fiscales preferentes o jurisdicciones de menor imposición, la tarifa pasaría del 25% al 28% en la parte correspondiente a dicha participación.
- Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de IR por la reinversión de utilidades. Las sociedades exportadoras habituales, así como las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y aquellas sociedades de turismo receptivo que reinviertan sus utilidades en el país, podrán obtener una reducción de 10% de la tarifa del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido en activos productivos.
- Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de IR por la reinversión de utilidades. La reducción de la tarifa de impuesto a la renta del 10% sobre el monto de utilidades reinvertidas, aplicaría únicamente a: i) sociedades exportadoras habituales; ii) a las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional, y; iii) aquellas sociedades de turismo receptivo.
- Exoneración del pago de impuesto a la renta para micro y pequeña empresa durante tres años contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que generen ingresos operacionales. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.
- Rebaja de 3% de la tarifa impositiva para micro y pequeñas empresas o exportadoras habituales.
- El Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo de Impuesto a la Renta pagado y el impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto. Así también para el cálculo del anticipo del Impuesto a la Renta se excluiría los pasivos relacionados con sueldos por pagar, 13° y 14° remuneración, así como aportes patronales al seguro social obligatorio.

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Se establece la devolución Impuesto a la Salida de Divisas para exportadores habituales, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario.
- Eliminación de la obligación de contar con estudio actuarial para sustentar la deducibilidad de la jubilación patronal y desahucio sólo serán deducibles los pagos por estos conceptos siempre que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores.
- Disminución del monto para la obligatoriedad de efectuar pagos a través del Sistema Financiero de US\$5.000 a US\$1.000 el monto determinado para la obligatoriedad de utilizar a cualquier institución del sistema financiero para realizar el pago, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito y débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico.

“Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal” El 21 de agosto del 2018 se publicó la referida Ley en el Suplemento del Registro Oficial No. 309, en la cual se incluye las siguientes consideraciones principales:

- Remisión del 100% intereses, multas y recargos de obligaciones tributarias, fiscales y aduaneras, que incorporó cuya administración y/o recaudación le corresponde únicamente al Servicio de Rentas Internas, según los términos y condiciones establecidos por dicho organismo
- Remisión de la totalidad de los intereses y recargos derivados de las obligaciones aduaneras establecidas en control posterior a través de rectificaciones de tributos, cuya administración y/o recaudación le corresponde únicamente al Servicio Nacional de Aduanas del Ecuador, determinadas al 2 de abril del 2018.
- Reducción de intereses, multas y recargos de las obligaciones patronales en mora con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), causados en obligaciones de aportes en mora generados y en firme hasta el 2 de abril del 2018, Se incluyen las obligaciones en glosa, títulos de crédito, acuerdos de pagos parciales o convenios de purga de mora. Se dispuso de un plazo un porcentaje para la reducción de estos conceptos.
- Exoneración del Impuesto a la renta para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados:
 - Las nuevas inversiones productivas (definiciones del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones - en los sectores priorizados) tendrán derecho a la exoneración del impuesto a la renta, y su anticipo, por 12 años (que se encuentren fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones de Quito y Guayaquil.

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Las inversiones realizadas en estos sectores en las áreas urbanas de Quito y Guayaquil podrán acogerse a la misma exoneración por 8 años.
- Las nuevas inversiones productivas que se ejecuten en los sectores priorizados industrial, agroindustrial y agroasociativo, dentro de los cantones de frontera, gozarán de la exoneración prevista en este artículo por 15 años.
- Las nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión, tendrán derecho a la exoneración del Impuesto a la salida de divisas (ISD) en los pagos realizados al exterior por la importaciones de bienes de capital y materias primas necesarias para el desarrollo del proyecto (montos y plazos establecidos en el contrato); y, dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de beneficiarios efectivos que sean personas naturales domiciliadas o residentes en el Ecuador o en el exterior.
- Las sociedades que reinviertan en el país desde al menos el 50% de las utilidades, en nuevos activos productivos, estarán exoneradas del ISD, por pagos al exterior por concepto de distribución de dividendos a beneficiarios efectivos residentes en el Ecuador.
- Remisión del 100% de intereses, multas, costas procesales de procedimientos de ejecución coactiva y demás recargos derivados del saldo de las obligaciones, cuya administración y recaudación le corresponde única y directamente a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en un plazo de 90 días.
- Las nuevas inversiones en los sectores económicos determinados como industrias básicas (definición del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones), tendrán derecho a la exoneración del impuesto a la renta y su anticipo por 15 años. Los plazos de exoneración se ampliarán por 5 años más, en el caso de que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país.

“Código del Trabajo”: El 6 de abril del 2018 se publicó la última modificación mediante sentencia de la Corte Constitucional del Ecuador declarando la inconstitucionalidad de ciertos artículos al tratar sobre el techo de las utilidades.

De acuerdo con la Gerencia de la Compañía, no se esperan efectos significativos en sus operaciones.

18. BENEFICIOS A EMPLEADOS

Composición y movimiento:

(Véase página siguiente)

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Año 2018</u>	<u>Saldos al inicio del año</u>	<u>Pagos y/o Incrementos</u>	<u>Saldos al utilizaciones</u>	<u>final del año</u>
<u>Corriente</u>				
Sueldos y salarios (1)	5.513	34.123	(37.654)	1.983
Beneficios sociales (2)	20.671	36.027	(28.508)	28.190
	<u>26.184</u>	<u>70.150</u>	<u>(66.162)</u>	<u>30.173</u>
<u>Año 2017</u>				
<u>Corriente</u>				
Sueldos y salarios (1)	-	26.553	(21.040)	5.513
Beneficios sociales (2)	-	21.733	(1.062)	20.671
	<u>-</u>	<u>48.286</u>	<u>(22.102)</u>	<u>26.184</u>

- (1) Corresponde principalmente a: i) sueldos y salarios por pagar por US\$1.464 (2017: US\$2.064); y, aporte patronal y personal por US\$519 (2017: US\$3.449).
- (2) Corresponde principalmente a participación de trabajadores sobre utilidades por US\$25.160 (2017: US\$17.455), vacaciones por pagar por US\$2.624; (2017: US\$1.552); y, por concepto de décimo tercer y cuarto sueldo US\$406 (2017: US\$1.664).

19. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2018 y 2017 comprende 1.500 acciones ordinarias de valor nominal US\$100 cada una, que totalizan US\$150.000; siendo sus accionistas personas naturales, de acuerdo con el siguiente detalle:

<u>Nombre</u>	<u>Nacionalidad</u>	<u>Participación</u>
Semaan Gazal Joseph Fouad	Ecuatoriana	99,00%
Semaan Ghazal Gladys Fouad	Ecuatoriana	1,00%

20. RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOSReserva legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas. Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la reserva constituida alcanza el 30.28% y 19.57%, respectivamente, del capital suscrito.

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

Resultados acumulados de aplicación inicial "NIIF"

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrán ser absorbidos por los Resultados Acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

Resultados acumulados

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

21. INGRESOS – CONTRATOS CON CLIENTES

Ingresos procedentes de contratos con clientes

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Arrendamientos (1)	224.382	192.860
Venta de bienes	-	1.223
	<u>224.382</u>	<u>194.083</u>

(1) Corresponden a ingresos por servicios de arrendamientos de inmuebles y locales comerciales principalmente a Compañías relacionadas. Ver nota 25

22. GASTOS ADMINISTRATIVOS Y OPERACIONALES

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

(Véase página siguiente)

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Sueldo, salarios y beneficios (1)	86.560	41.567
Depreciación	72.379	54.218
Castigo de cartera (2)	58.793	-
Seguros	46.662	48.578
Honorarios profesionales	40.969	26.652
Impuestos y contribuciones	37.912	30.230
Participación trabajadores	25.160	17.455
Mantenimiento	10.440	4.102
Arriendos	8.715	11.872
Deterioro de inventarios	5.584	-
Transporte	706	534
Servicios básicos	104	11.294
Suministros de oficina	44	3.107
Otros gastos menores	1.930	4.887
	<u>395.959</u>	<u>254.495</u>

(1) Al 31 de diciembre 2018 y 2017, corresponde principalmente los pagos de sueldos, salarios y beneficios sociales efectuados al Sr. Josehp Semaan Gerente General, Sra. Gladys Semaan Gerente Comercial y al Sr. Sfeir Elias Gerente de operaciones.

(2) Al 31 de diciembre 2018, corresponde al castigo de la cartera vencida superior a los 365 días.

23. INGRESOS (GASTOS) FINANCIEROS, NETOS

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Intereses ganados (1)	141.466	18.861
Intereses pagados (2)	(109.689)	(59.845)
Comisiones bancarios	(6.825)	(291)
	<u>24.952</u>	<u>(41.275)</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, corresponden a los intereses generados por las inversiones medidas al costo amortizado mantenidas en el Banco Pichincha C.A y Banco Internacional S.A.

(2) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, corresponden a los intereses pagados por los préstamos mantenidos en el Banco Internacional S.A. y el Banco Pichincha C.A., y los intereses pagados del préstamo con el Sr. Joseph Semaan.

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

24. OTROS INGRESOS, NETO

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Otros ingresos</u>		
Servicios de asesoramientos (1)	180.592	150.000
Otros ingresos no operacionales (2)	59.998	4.794
	<u>240.590</u>	<u>154.794</u>
<u>Otros gastos</u>		
Gastos sin sustentos	(2.400)	(293)
Otros gastos operacionales	(758)	(90)
	<u>(3.158)</u>	<u>(383)</u>
	<u>237.432</u>	<u>154.411</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, corresponde a los ingresos por servicios de asesoramiento a las Compañías relacionadas.
- (2) Al 31 de diciembre del 2018, corresponde a principalmente al reverso de la provisión de los intereses generados por el préstamo con la Compañía Grupo Semaan S.A. cuya obligación de pago pertenece a la Compañía Modas Internacionales Textimoda S.A. (parte relacionada).

25. CONTRATOS

- Con fecha 1 de enero del 2016, la Compañía suscribió con Megamoda Cía. Ltda un contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la calle García Moreno del cantón Quito provincia Pichincha por US\$3.925,51 más IVA.
- Con fecha 1 de enero del 2016, la Compañía suscribió con la Sra. Ivonne Del Carmen Gutiérrez Villacis' un contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la calle Sucre en la parroquia Centro Histórico del cantón Quito por US\$783 más IVA.
- Con fecha 1 de enero del 2018, la Compañía suscribió con Caliprix S.A. un contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en las Av. Portugal N35-69 y Av. Francisco Casanova cantón Quito por US\$3.600 más IVA.
- Con fecha 1 de enero del 2018, la Compañía suscribió con Servicios Administrativos Semaan Gazal S.A. un contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en las Av. Portugal N35-69 y Av. Francisco Casanova cantón Quito por US\$3.000 más IVA.

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Con fecha 1 de enero del 2018, la Compañía suscribió con Modas Internacionales Textimodas S.A. un contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en las Av. Portugal N35-69 y Av. Francisco Casanova cantón Quito por US\$3.600 más IVA

26. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de preparación 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 y que ameriten una mayor exposición.