

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2019	2018
ACTIVOS			
Activos corrientes			
Efectivo	6	257.106	12.779
Inversiones medidas al costo amortizado	7	1.062.466	1.973.390
Cuentas por cobrar comerciales	8	80.950	131.770
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	9	15.816	195.714
Impuestos por recuperar		-	282
Inventarios	10	11.043	11.043
Anticipo proveedores	11	24.702	23.301
Total activos corrientes		1.452.083	2.348.279
Activos no corrientes			
Propiedades, planta y equipo	12	1.109.261	354.213
Propiedades de inversión	13	2.142.255	2.188.442
Otras cuentas por cobrar	14	200.000	-
Total activos no corrientes y total activos		4.903.599	4.890.934

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 DE 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a <u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
PASIVOS			
Pasivos corrientes			
Proveedores		3.705	9.356
Cuentas por pagar a partes relacionadas	9	237.900	74.756
Obligaciones financieras	15	1.872.725	1.997.218
Impuestos por pagar	16	11.820	2.191
Beneficios a empleados	18	33.254	30.173
Total pasivos corrientes		<u>2.159.404</u>	<u>2.113.694</u>
Pasivos no corrientes			
Cuentas por pagar relacionadas	9	1.395.000	1.955.600
Obligaciones financieras	15	722.910	407.034
Otras cuentas por pagar		100.000	-
Total pasivos no corrientes		<u>2.217.910</u>	<u>2.362.634</u>
Total pasivos		<u><u>4.377.314</u></u>	<u><u>4.476.328</u></u>
PATRIMONIO			
Capital social	19	150.000	150.000
Reserva Legal	20	35.599	35.599
Resultados acumulados	20	340.686	229.007
Total patrimonio		<u>526.285</u>	<u>414.606</u>
Total pasivo y patrimonio		<u><u>4.903.599</u></u>	<u><u>4.890.934</u></u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

Joseph Semaan G.
Gerente GeneralDaniel Benavides
Contador

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.

**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2019	2018
Ingresos	21	267.646	224.382
Gastos administrativos y operacionales	22	(248.540)	(395.959)
Utilidad (Pérdida) operacional		19.106	(171.577)
(Gastos) Ingresos financieros, neto	23	(170.904)	24.952
Otros ingresos, neto	24	300.333	237.432
Utilidad antes de impuesto a la renta		148.535	90.807
Impuesto a la renta corriente	17	(36.856)	(36.177)
Utilidad neta y resultados integrales del año		111.679	54.630

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 DE 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital social	Reserva legal	Resultados acumulados		Resultados Acumulados	Total
			Por aplicación inicial de las NIIF	Superávit por revalorización de activos		
Saldos al 01 de diciembre de 2018	150.000	29.359	(33.977)	35.062	279.532	459.976
Acta de junta del 20 del diciembre del 2018						
Distribución de dividendos	-	-	-	-	(100.000)	(100.000)
Ajuste error de años anteriores	-	-	35.062	(35.062)	-	-
Apropiación de la reserva legal	-	6.240	-	-	(6.240)	-
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	-	-	54.630	54.630
Saldos al 31 de diciembre de 2018	150.000	35.599	1.085	-	227.922	414.606
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	-	-	111.679	111.679
Saldos al 31 de diciembre de 2019	<u>150.000</u>	<u>35.599</u>	<u>1.085</u>	<u>-</u>	<u>339.601</u>	<u>526.285</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 DE 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2019	2018
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Efectivo recibido de clientes		298.364	296.127
Efectivo pagado a proveedores y empleados		(66.352)	(297.947)
Impuesto a la renta		(36.856)	(53.231)
Intereses pagados, netos		(170.904)	24.952
Otros ingresos y gastos, netos		300.333	237.432
Efectivo provisto por las actividades de operación		324.585	207.333
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Inversiones medidas al costo amortizado		910.924	26.610
Adiciones de propiedades y equipo	12	(785.109)	(76.506)
Venta de propiedades de inversión	13	-	945.000
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión		125.815	895.104
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Obligaciones con partes relacionadas		(397.456)	(3.441.320)
Pago de dividendos		-	(100.000)
Obligaciones financieras		191.383	2.404.252
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		(206.073)	(1.137.068)
Incremento (disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo		244.327	(34.631)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		12.779	47.410
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		257.106	12.779

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros



Joseph Semaan G.
Gerente General



Daniel Benavides
Contador

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(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 y COVID-19

La economía ecuatoriana no ha logrado recuperarse por varios factores que se han presentado en los últimos años, relacionados principalmente con los bajos niveles inversión, reducción de la liquidez general del mercado, alto endeudamiento del estado e importante déficit fiscal, que junto con las protestas y paralizaciones que se suscitaron el pasado mes de octubre influyeron negativamente para el desempeño económico del año 2019.

Ante estas situaciones el Gobierno Ecuatoriano ha implementado varias reformas que pretenden reordenar las finanzas públicas, priorizando las inversiones y el gasto público, obteniendo financiamiento más conveniente en tasa y plazo con organismos internacionales y gobiernos extranjeros, así como también impulsando reformas tributarias para optimizar y obtener nuevos recursos que permitan equilibrar la caja fiscal y fomentar las nuevas inversiones privadas o en alianzas público-privadas para los sectores estratégicos de la economía.

Por otro lado a finales del año 2019 se identificó el virus denominado “Coronavirus” o “COVID-19” que provoca severas complicaciones respiratorias a los seres humanos y que por su fácil transmisión empezó a propagarse por todas las regiones del mundo, presentando un mayor pico de infectados en los meses de marzo y abril del presente 2020.

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

Dadas las implicancias que esto conlleva, la Organización Mundial de Salud (OMS) declaró al “COVID-19” como pandemia global el 11 de marzo de 2020 y por el número de infectados y el rápido avance de la enfermedad en Ecuador, el Gobierno Nacional, con fechas 11 y 16 de marzo de 2020, decretó el estado de “Emergencia Sanitaria” y de “Excepción”, respectivamente, en todo el territorio ecuatoriano, lo cual ha incluido importantes restricciones en la libre movilidad de las personas, la suspensión temporal de escuelas, universidades y negocios en general, implementando la modalidad de teletrabajo salvo en aquellos sectores considerados como estratégicos, junto con algunas decisiones en materia tributaria, fiscal y laboral. Todas estas situaciones han implicado una disminución generalizada de la economía local e internacional. De su parte a Compañía, decidió suspender sus actividades desde mediados de marzo del presente año, hasta que la situación y el Gobierno Nacional lo dispongan.

A fin de sobrellevar las situaciones antes anotadas la Administración se encuentra definiendo sus planes de operación y expectativas de rentabilidad en el mediano plazo, aplicando entre otras las siguientes acciones:

- Reducción de gastos mediante la búsqueda y consecución de nuevos proveedores y la renegociación de tarifas con los actuales de bienes y servicios.
- Implementación de medidas de salud y seguridad ocupacional para afrontar la emergencia sanitaria del COVID-19 generado en el mes de marzo de 2020.
- Cumplimiento de todas las ordenanzas y lineamientos establecidos por los entes de control sanitario además de promover, recomendar y exigir a todos nuestros colaboradores mantener una cultura de higiene y prevención para propiciar un entorno de trabajo saludable.
- Control y monitoreo permanente de todo el personal a nivel de colaboradores, proveedores y clientes en todas nuestras ubicaciones mediante protocolos de seguridad como: Toma de temperatura mediante termómetros infrarrojos, prácticas de distanciamiento entre persona y persona y uso obligatorio de mascarilla anti fluidos.

1.3 Aprobación de los Estados Financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2019, han sido emitidos con la autorización del Representante Legal de la Compañía de fecha 12 de agosto de 2020 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 2019 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2019 y 2018 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.

2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

Normas que se adoptan en 2019:

Las siguientes normas y modificaciones entraron en vigencia el 1 de enero de 2019:

- NIIF 16 – Arrendamientos.
- Características de pago anticipado con compensación negativa – Modificaciones a la NIIF 9.
- Intereses a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos – Modificaciones a la NIC 28.
- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2015 – 2017.
- Modificación, reducción o liquidación del plan: modificaciones a la NIC 19.
- Interpretación 23 incertidumbre frente a los Tratamientos de Impuesto a las Ganancias.

Normas por adoptar según plazo establecido

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 DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
Marco Conceptual	Marco conceptual para la información financiera	1 de enero del 2020
NIC 1 y NIC 8	Modificaciones para aclarar el concepto de materialidad y alinearlos con otras modificaciones.	1 de enero del 2020
NIIF 3	Enmienda. Definición de un negocio.	1 de enero del 2020
NIIF9, NIIF 7 y NIC 39	Enmienda. Proporcionar tranquilidad de los efectos potenciales de la incertidumbre causada por la reforma a los Índices de referencia de tasas de interés interbancaria ofrecida (IBOR)	1 de enero del 2020
NIIF 17	Publicación de la norma: "Contratos de seguros" que reemplazará a la NIIF 4.	1 de enero del 2021

2.3 Adopción - NIIF 16

La NIIF 16 reemplaza los conceptos de reconocimiento de arrendamientos establecidos en la NIC 17 "Arrendamientos", CINIIF 4 "Determinación de si un Acuerdo contiene un Arrendamiento", SIC-15 "Arrendamientos Operativos – Incentivos" y SIC-27 "Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento"

Los principales cambios se presentan en la contabilización de los arrendamientos en calidad de arrendatario, que implica principalmente lo siguiente:

- Se incorporan en el estado de situación financiera los registros de "activo por derecho de uso" y los "pasivos por arrendamiento", desde el inicio del contrato.
- El plazo del arrendamiento debe considerar si es razonablemente cierto que se ejercerá la opción de extensión o terminación del mismo, por encima de la forma legal de los contratos.
- El activo por derecho de uso se debe depreciar en línea recta por el periodo menor entre su vida útil y el plazo del contrato; y, si se espera razonablemente ejercer la opción de compra, se debe depreciar sobre la vida útil de dicho activo.
- Los pagos de arrendamiento se descuentan a una tasa de interés implícita o incremental en el plazo del arrendamiento y se separan entre principal y costo financiero. El costo financiero es cargado en el Estado de resultados integrales en el periodo remanente del arrendamiento.
- Los futuros incrementos de los pagos de arrendamientos basados a índices o tasas, no se incluyen dentro del pasivo inicial hasta que tienen efecto. Cuando se efectúan los ajustes por estas tasas o índices, el pasivo de arrendamiento es medido nuevamente y se ajusta contra el activo por derecho de uso.
- Los pagos asociados a arrendamiento de corto plazo (menor a 12 meses) y de menor valor son reconocidos como un gasto en el Estado de resultados integrales.

En cuanto a la contabilidad del Arrendador, principalmente se mantienen los conceptos establecidos en la anterior NIC 17, en donde los arrendamientos se clasificaban en operativos y financieros, dependiendo de la transferencia sustancial de los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo arrendado.

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

Aplicación en la Compañía:

La Compañía no tuvo impactos en la aplicación de esta norma, debido a que se constituye como una entidad dedicada a la compra y venta y arrendamiento de bienes inmuebles en calidad de arrendador.

2.4 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.

2.5 Efectivo

Comprenden el efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos. Los mencionados valores son de libre disponibilidad.

2.6 Activos y pasivos financieros

2.6.1 Clasificación

La Compañía, a partir del 1 de enero de 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 de 2019 y 2018, 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:

(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.

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

(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.

2.6.2 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:

- (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.

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (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.
- (iv) Otras cuentas por cobrar: Corresponden a otros saldos por cobrar por concepto de un préstamo a terceros, que se liquidan en largo plazo. Se registran al valor del desembolso realizado, que es equivalente a su costo amortizado, pues generan intereses a tasas de mercado.

(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.
- (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.
- (iv) Otras cuentas por pagar: 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.

2.6.3 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.

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(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.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía consideró que no existe deterioro en la cartera comercial.

2.6.4 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.

2.7 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).

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).

2.8 Propiedades, planta y equipos

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:

(Véase página siguiente)

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

<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 de 2019 y 2018 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.

2.9 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. Ver nota 25.

2.10 Deterioro de activos no financieros (Propiedades, planta y equipos 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

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 de 2019 y 2018 no se han reconocido pérdidas por deterioro de activos no financieros, debido a que la Administración ha determinado que no existen indicadores de deterioro.

2.11 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.
- (i) 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 activos por impuestos diferidos comprenden las cantidades de impuestos sobre las ganancias a recuperar en periodos futuros, relacionadas con:

- (i) las diferencias temporarias deducibles;
- (ii) la compensación de pérdidas obtenidas en periodos anteriores que todavía no hayan sido objeto de deducción fiscal;
- (iii) la compensación de créditos tributarios no utilizados procedentes de periodos anteriores, siempre y cuando no se solicite su devolución ante el Servicio de Rentas Internas y sea probable la disponibilidad de ganancias fiscales futuras, para su utilización.

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.

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 de 2019 y 2018, 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.

2.12 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.
- (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.

2.13 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.

2.14 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.

2.15 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.

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

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.

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 y se haya transferido los riesgos y beneficios inherentes de los mismos.

2.16 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

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

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.

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>2019</u>	<u>2018</u>
Banco Pichincha C.A.	AAA-	AAA-
Banco Internacional S.A.	AAA-	AAA-

(1) Calificaciones de riesgo emitidas por la agencia calificadoras Bank Watch Rating - Class International Rating y PCR Pacific S.A.

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

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

reconocida solvencia en el mercado local, a continuación se detallan las inversiones mantenidas al 31 de diciembre de 2019 por calificación:

<u>Calificación de riesgo</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
AAA-	1.000.000	1.900.000

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 2019 y 2018 concentro su apalancamiento con obligaciones financieras, proveedores y cuentas por pagar relacionadas. La Administración, al tratarse de operaciones con Compañías relacionadas a conseguido plazos que permite acoplar sus pagos al flujo que necesitara operar .

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.

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.

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Año 2019</u>	<u>Corriente</u>	<u>No Corriente</u>
Proveedores	3.705	-
Cuentas por pagar relacionadas	237.900	1.395.000
Obligaciones financieras	1.872.725	722.910
Otras cuentas por pagar	-	100.000
	<u>2.114.330</u>	<u>2.217.910</u>
<u>Año 2018</u>	<u>Corriente</u>	<u>No Corriente</u>
Proveedores	9.356	-
Cuentas por pagar relacionadas	74.756	1.955.600
Obligaciones financieras	1.997.218	407.034
	<u>2.081.330</u>	<u>2.362.634</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.

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 2019 y de 2018, fueron los siguientes:

(Véase página siguiente)

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Proveedores	3.705	9.356
Cuentas por pagar relacionadas (Corto y largo plazo)	1.632.900	2.030.356
Obligaciones financieras (Corto y largo plazo)	2.595.635	2.404.252
Otras cuentas por pagar (Corto y largo plazo)	100.000	-
	<u>4.332.240</u>	<u>4.443.964</u>
Menos: Efectivo	<u>(257.106)</u>	<u>(12.779)</u>
Deuda neta	4.075.134	4.431.185
Total patrimonio neto	<u>526.285</u>	<u>414.606</u>
Capital total	4.601.419	4.845.791
Ratio de apalancamiento	89%	91%

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

Como se mencionada en la nota 2.6 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 2.8 y 2.9.

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

(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 2.10.

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:

	<u>2019</u>		<u>2018</u>	
	<u>Corriente</u>	<u>No Corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No Corriente</u>
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo	257.106	-	12.779	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Inversiones	1.062.466	-	1.973.390	-
Cuentas por cobrar comerciales	80.950	-	131.770	-
Cuentas por cobrar partes relacionadas	15.816	-	195.714	-
Otras cuentas por cobrar	-	200.000	-	-
Total activos financieros	<u>1.416.338</u>	<u>200.000</u>	<u>2.313.653</u>	<u>-</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Proveedores	3.705	-	9.356	-
Cuentas por pagar partes relacionadas	237.900	1.395.000	74.756	1.955.600
Obligaciones financieras	1.872.725	722.910	1.997.218	407.034
Otras cuentas por pagar	-	100.000	-	-
Total pasivos financieros	<u>2.114.330</u>	<u>2.217.910</u>	<u>2.081.330</u>	<u>2.362.634</u>

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).

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 los mismos.

6. EFECTIVO

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Banco Internacional S.A.	57.099	9.280
Banco Pichincha C.A.	40.007	3.499
	<u>97.106</u>	<u>12.779</u>
Depositos en transito (1)	160.000	-
	<u>257.106</u>	<u>12.779</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2019, corresponde a un cheque girado por su relacionada Grupo Semaan S.A. Ver Nota 9.

7. INVERSIONES MEDIDAS AL COSTO AMORTIZADO

Composición:

<u>Emisor</u>	<u>Plazo</u>	<u>Tasa</u>	<u>Fechas</u>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
			<u>Emisión</u>	<u>Vencimiento</u>		
Banco Pichincha C.A. (1)	365	6,25%	07-mar.-18	07-mar.-19	-	1.000.000
Banco Internacional S.A. (2)	368	6,25%	09-ago.-18	12-ago.-19	-	900.000
Banco Pichincha C.A. (1)	365	7,60%	07-mar.-19	06-mar.-20	1.000.000	-
					<u>1.000.000</u>	<u>1.900.000</u>
Interés por cobrar					62.466	73.390
					<u>1.062.466</u>	<u>1.973.390</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2019, corresponde a inversiones mantenidas en el Banco Pichincha C.A. a una tasa de interés del 7,60% (2018: tasa de interés del 6,25%) con vencimiento en marzo del 2020, las mismas que se encuentran en garantía por los préstamos recibidos por la Compañía con dicha institución financiera.

(2) Al 31 de diciembre de 2018, corresponden a nueve inversiones por US\$100.000 cada una.

8. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

(Véase página siguiente)

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Cientes (1)	80.950	86.770
Otras cuentas por cobrar (2)	<u>-</u>	<u>45.000</u>
	<u>80.950</u>	<u>131.770</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2019 y 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\$4.395. (2018: US\$6.679)
- (2) Al 31 de diciembre de 2018, corresponde a un pagaré pendiente de cobro al instituto de Artes Visuales por US\$45.000 cuya fecha de vencimiento fue el 12 de abril de 2019 por la venta del terreno y edificio ubicados en la parroquia Benalcázar del cantón Quito de la provincia de Pichincha, valor que fue cobrado durante el 2019.

Ver antigüedad de cartera al 31 de diciembre a continuación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Por vencer</u>	5.272	53.596
<u>Vencidas</u>		
Mas de 180 días	<u>75.678</u>	<u>78.174</u>
	<u>80.950</u>	<u>131.770</u>

Como se mencionada en la nota 2.6, 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.

9. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años 2019 y 2018 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

(Véase página siguiente)

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Sociedad</u>	<u>Transacción</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Cuentas por cobrar corto plazo</u>			
Caliprix S.A (1)	Arriendos	9.082	3.442
Caliprix S.A (1)	Asesorías	-	111.884
Modas Internacionales Textimoda S.A (1)	Arriendos	6.214	4.032
Modas Internacionales Textimoda S.A (1)	Asesorías	-	61.065
Monoprix S.A (1)	Asesorías	-	11.401
Monoprix S.A (1)	Arriendos	520	-
Servicios Administrativos Semaan Gazal S.A. (1)	Subrogación de personal	-	529
Servicios Administrativos Semaan Gazal S.A. (1)	Arriendos	-	3.360
		<u>15.816</u>	<u>195.714</u>
<u>Cuentas por pagar corto plazo</u>			
Semaan Gazal Joseph Fouad (2)	Intereses	69.900	66.000
Grupo Semaan S.A. (3)	Financiero	168.000	8.000
Servicios Administrativos Samaan Gazal S.A.	Subrogación de personal	-	756
		<u>237.900</u>	<u>74.756</u>
<u>Cuentas por pagar largo plazo</u>			
Semaan Gazal Joseph Fouad (4)	Financiero	<u>1.395.000</u>	<u>1.955.600</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, 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 de 2019 y 2018, corresponde a los intereses por pagar de los préstamos recibidos.
- (3) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, corresponde al saldo de dos préstamos por: i) US\$8.000, y ii) US\$160.000, que no devengan intereses y se liquidan en el año.
- (4) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018; corresponden al saldo de cuatro préstamos por i) US\$1.205.000, y; ii) US\$40.000, iii) US\$50.000, iv) US\$100.000, recibidos en los meses de agosto, septiembre y octubre, respectivamente, a una tasa de interés del 4% anual con un plazo de 365 días.

(b) Transacciones

(Véase página siguiente)

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Sociedad</u>	<u>Transacción</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Ventas</u>			
Caliprix S.A.	Arriendos	110.000	43.200
Modas Internacionales Textimodas S.A.	Arriendos	74.000	43.200
Servicios Administrativos Semaan Gazal S.A	Arriendos	15.000	36.000
Eswara S.A. (Antes Monoprix S.A.)	Arriendos	4.000	-
		<u>203.000</u>	<u>122.400</u>
<u>Servicios</u>			
Modas Internacionales Textimodas S.A.	Asesorias	180.000	60.104
Caliprix S.A.	Asesorias	120.000	110.123
Eswara S.A. (Antes Monoprix S.A.)	Asesorias	-	10.365
		<u>300.000</u>	<u>180.592</u>
<u>Préstamos</u>			
Semaan Gazal Joseph Fouad	Financiera	2.115.000	1.750.000
Semaan Gazal Joseph Fouad	Intereses Financiero	69.900	66.000
Grupo Semaan S.A.	Financiera	168.000	1.629.000
		<u>2.352.900</u>	<u>3.445.000</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:

<u>Detalle</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Sueldos y salarios	<u>6.163</u>	<u>6.043</u>

10. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponden a mercadería adquirida por la Compañía antes de la reforma estatutaria efectuada el 21 de marzo de 2017.

11. ANTICIPOS PROVEEDORES

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anticipos a proveedores (1)	<u>24.702</u>	<u>23.301</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2019, corresponde principalmente anticipos entregados al Sr. Mario Jaramillo Rodriguez y a la Constructora del Castillo Borja S.A. por US\$10.000 y US\$12.779; respectivamente, por concepto de adecuaciones (2018: comprende de los 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.)

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

12. PROPIEDADES Y EQUIPOS

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

<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 de 2018						
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 de 2018	60.000	227.000	1.708	49.000	-	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
Movimiento 2019						
Adiciones (1)	-	719.155	-	-	65.954	785.109
Depreciación	-	(15.868)	(193)	(14.000)	-	(30.061)
Valor en libros al 31 de diciembre de 2019	60.000	930.287	1.515	35.000	82.460	1.109.261
Al 31 de diciembre de 2019						
Costo	60.000	959.155	1.933	70.000	82.460	1.173.548
Depreciación acumulada	-	(28.868)	(418)	(35.000)	-	(64.286)
Valor en libros	60.000	930.287	1.515	35.000	82.460	1.109.261

- (1) Al 31 de diciembre de 2019 corresponde principalmente a la compra de tres departamentos por: i) US\$209.155 de un departamento ubicado en la Urbanización Pedro Balda Cusalón de la ciudad de Manta; ii) US\$360.000 del departamento ubicado en el Edificio Colinas de Guápulo en la Parroquia de Guápulo de la ciudad de Quito; iii) US\$150.000 del departamento ubicado en el Edificio las Olas de la ciudad de Manta, sobre el cual la Compañía mantiene registrado en otras cuentas por pagar US\$100.000; y, iv) remodelaciones, arreglos y adecuaciones efectuados a los departamentos de propiedad de la Compañía por US\$65.954 (2018: corresponde 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.).

13. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

(Véase página siguiente)

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

Descripción	Terreno	Oficinas	Departamentos	Bodegas	Edificios	Total
Al 1 de enero de 2018						
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 de 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 de 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>
Movimiento 2019						
Depreciación	-	(3.849)	(3.849)	(3.849)	(34.640)	(46.187)
Valor en libros al 31 de diciembre de 2019	<u>20.192</u>	<u>348.451</u>	<u>338.308</u>	<u>495.491</u>	<u>939.813</u>	<u>2.142.255</u>
Al 31 de diciembre de 2019						
Costo (1)	20.192	374.788	363.997	531.212	1.036.811	2.327.000
Depreciación acumulada	-	(26.337)	(25.689)	(35.721)	(96.998)	(184.745)
Valor en libros	<u>20.192</u>	<u>348.451</u>	<u>338.308</u>	<u>495.491</u>	<u>939.813</u>	<u>2.142.255</u>

- (1) Los terrenos, oficinas, departamentos, bodegas y edificios constituyen propiedades de inversión que al 31 de diciembre de 2019 y 2018, forman parte de los siguientes fideicomisos:

- (i) Textimoda Semaan Uno, el cual fue constituido mediante escritura pública del 17 de junio de 2015, cuyo objeto es la administración de los bienes fideicomitidos (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 de 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 de 2015, cuyo objeto es la administración de los bienes fideicomitidos (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 de 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.

- (2) Mediante escritura pública del 17 de julio de 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.

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

14. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2019, corresponde a un préstamo otorgado al señor Carlos Villacis por US\$200.000 a dos años plazo, pagaderos mensualmente y con vencimiento en febrero de 2022 a una tasa de interés del 8,55%.

15. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la composición es la siguiente:

<u>Institución Financiera</u>	<u>Capital</u>	<u>Fecha</u>		<u>Plazo en días</u>	<u>% Tasa</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
		<u>Emisión</u>	<u>Vencimiento</u>				
Banco Internacional S.A.	600,000	16-Feb-18	21-Jan-23	1,800	7,95	407,856	515,754
Banco Internacional S.A.	100,000	23-Aug-18	8-Aug-19	350	8,25	-	100,000
Banco Internacional S.A.	100,000	28-Sep-18	7-Aug-19	313	8,75	-	100,000
Banco Internacional S.A.	200,000	24-Dec-19	13-Dec-21	720	8,55	200,000	-
Banco Pichincha C.A (1)	1,580,000	18-Dec-18	13-Dec-19	360	8,95	-	1,580,000
Banco Pichincha C.A	120,000	24-Jun-19	28-May-24	1,800	8,95	110,261	-
Banco Pichincha C.A	320,000	24-Jun-19	28-May-24	1,800	8,95	294,031	-
Banco Pichincha C.A (1)	1,580,000	23-Dec-19	22-Dec-20	365	8,95	1,580,000	-
						<u>2,592,148</u>	<u>2,295,754</u>
Sobregiro contable (2)						-	100,000
Intereses por pagar						<u>3,487</u>	<u>8,498</u>
Total obligaciones financieras						<u>2,595,635</u>	<u>2,404,252</u>
Porción corriente						1,872,725	1,997,218
Porción no corriente						<u>722,910</u>	<u>407,034</u>
Total obligaciones financieras						<u>2,595,635</u>	<u>2,404,252</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2019 y 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 de 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.

16. IMPUESTOS POR PAGAR

La composición de los impuestos por pagar es la siguiente:

(Véase página siguiente)

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuesto a la renta por pagar	7.311	644
Retenciones en la fuente por pagar	65	1.547
Impuesto al valor agregado por pagar	4.444	-
	<u>11.820</u>	<u>2.191</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 2017 al 2019 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 2019 y 2018, se determinó como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad antes de participación laboral e impuestos	174.747	115.967
Menos: Participación laboral	(26.212)	(17.395)
Utilidad antes de impuestos	<u>148.535</u>	<u>98.572</u>
Más: Gastos no deducibles (1)	18.994	84.533
Menos: Pérdidas tributarias	-	(18.665)
Base imponible total	<u>167.529</u>	<u>164.440</u>
Tasa de impuesto a la renta (2)	22%	22%
Impuesto a la renta calculado	<u>36.856</u>	<u>36.177</u>
Anticipo de impuesto a la renta (3)	<u>-</u>	<u>26.483</u>
Total impuesto a la renta del año	<u>36.856</u>	<u>36.177</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2019, corresponde principalmente a: i) multas por presentación tardía a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros por US\$10.610, 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\$1.384.
- (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%

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (3) Hasta el ejercicio fiscal 2018 se debió determinar un anticipo mínimo de Impuesto a la Renta y comparar este valor con el Impuesto a la Renta efectivamente causado; el mayor de los dos valores constituía el pago definitivo del Impuesto a la Renta. Sin perjuicio de ello, en caso de que el Impuesto a la Renta causado hubiere sido superior a la Tasa Impositiva Efectiva (TIE) pero inferior al Anticipo determinado, se podía solicitar la devolución de la diferencia entre éstos.

A partir del ejercicio fiscal 2019, el cálculo del anticipo de Impuesto a la Renta se efectúa bajos los mismos parámetros, pero adicionalmente se deducen, para su determinación, las retenciones en la fuente efectuadas a la Compañía y en el caso de que el anticipo calculado fuere superior al Impuesto a la Renta causado, dicho exceso podrá ser sujeto de devolución ante el SRI.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la determinación del impuesto a la renta por pagar fue como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuesto a la renta causado	36.856	36.177
Menos		
Retenciones en la fuente efectuadas	(29.545)	(20.200)
Crédito tributario años anteriores fuente	-	(8.730)
Anticipo impuesto a la renta	-	(6.603)
Saldo por pagar (ver nota 16)	<u>7.311</u>	<u>644</u>

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% aplicable a las utilidades distribuidas; dicha tasa se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por contribuyente siempre y cuando sean 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

Reconciliación de la tasa efectiva

La relación entre el gasto por impuesto y la utilidad antes de impuestos de los años 2019 y 2018 se muestra a continuación:

(Véase página siguiente)

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad antes de participación laboral e impuestos	148.535	98.572
Tasa impositiva vigente	<u>22%</u>	<u>22%</u>
	32.678	21.686
Efectos fiscales al calcular la ganancia fiscal:		
Gastos no deducibles	4.179	18.597
Pérdidas tributarias	-	(4.106)
	<u>36.857</u>	<u>36.177</u>
Impuesto a la renta calculado y causado	36.857	36.177
Tasa efectiva	<u>25%</u>	<u>37%</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.

(c) Precios de Transferencia

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la empresa un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior y locales (dependiendo de ciertas consideraciones) en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$ 15.000.000 (Anexo e Informe o US\$3.000.000 solo presentar Anexo). Se incluye como parte relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio del 2018 conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente exige que en su declaración de impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos. Adicionalmente aquellos contribuyentes con un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravados y que no tengan transacciones con paraísos fiscales o exploten recursos naturales están exentos de la referida normativa.

La Compañía no ha efectuado durante los años 2019 y 2018 operaciones que superen dicho monto.

(f) Otros asuntos

“Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria”: El 31 de diciembre del 2019 se publicó la referida Ley en el Suplemento del Registro Oficial No. 111, donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno:

- Están exentos para la determinación de impuesto a la renta, los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades residentes nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales. La capitalización de utilidades no será considerada

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

como distribución de dividendos, inclusive en los casos en los que dicha capitalización se genere por efectos de la reinversión de utilidades.

- También están exentos del impuesto a la renta las utilidades, rendimientos o beneficios de las sociedades, fondos y fideicomisos de titularización en el Ecuador, o cualquier otro vehículo similar, cuya actividad económica exclusivamente sea la inversión y administración de activos inmuebles, con el cumplimiento de ciertos requisitos.
- Las provisiones para atender el pago de desahucio y de pensiones jubilares patronales, siempre que, para estas últimas, se cumplan las siguientes condiciones:
 - a) Se refieran al personal que haya cumplido por lo menos diez años de trabajo en la misma empresa; y,
 - b) Los aportes en efectivo de estas provisiones sean administrados por empresas especializadas en administración de fondos autorizadas por la Ley de Mercado de Valores."
- Las personas naturales que tengan ingresos netos mayores a cien mil dólares de los Estados Unidos de América (USD\$100.000,00), solo podrán deducir sus gastos personales de salud por enfermedades catastróficas, raras o huérfanas debidamente certificadas o avaladas por la autoridad sanitaria nacional competente.
- Las sociedades que realicen actividades económicas, y que hayan generado ingresos gravados iguales o superiores a (US\$1.000.000) en el ejercicio fiscal 2018, pagarán una contribución única y temporal, para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, calculada de acuerdo a los ingresos declarados en el 2018, con tarifas que van entre el 0,10% hasta 0,20%, en ningún caso esta contribución será superior al veinte y cinco por ciento (25%) del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal 2018. Esta contribución no puede ser utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible.
- Se elimina el anticipo obligatorio de impuesto a la Renta, este podrá anticiparse de forma voluntaria, y será equivalente al 50% del impuesto a la Renta causado del ejercicio fiscal anterior, menos las retenciones en la fuente efectuadas en dicho ejercicio fiscal.
- Se incluye un nuevo tratamiento tributario para la distribución de dividendos. Se considera como ingreso gravado el 40% del monto distribuido. Solo estarán exonerados los dividendos distribuidos a sociedades residentes en Ecuador.
- En el caso que la distribución se realice a personas naturales residentes fiscales en el Ecuador, el ingreso gravado formará parte de su renta global. Las sociedades que distribuyan dividendos actuarán como agentes de retención del impuesto aplicando una tarifa de hasta el veinte y cinco por ciento (25%) sobre dicho ingreso gravado, conforme la resolución que para el efecto emita el Servicio de Rentas Internas.

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

- En el caso de que la sociedad que distribuye los dividendos incumpla el deber de informar sobre su composición societaria, se procederá a la retención del impuesto a la renta, sobre los dividendos que correspondan a dicho incumplimiento, con la máxima tarifa de impuesto a la renta aplicable a personas naturales.
- Se establece un régimen impositivo, aplicable a los impuestos a la renta, al valor agregado y a los consumos especiales, para microempresas, incluidos emprendedores que cumplan con la condición de microempresas, y de acuerdo a las disposiciones contenidas en la ley.

Los contribuyentes determinarán el impuesto a la renta aplicando la tarifa del dos por ciento (2%) sobre los ingresos brutos del respectivo ejercicio fiscal exclusivamente respecto de aquellos ingresos provenientes de la actividad empresarial. Los ingresos percibidos por las microempresas por fuentes distintas a la actividad empresarial se sujetarán al régimen general del impuesto a la renta y será de aplicación obligatoria para las microempresas. Ciertas actividades económicas como la inmobiliaria y la de servicios profesionales, no pueden acogerse a este régimen.

- Se tendrá derecho a crédito tributario por el IVA pagado en las adquisiciones locales o importaciones de los bienes que pasen a formar parte de su activo fijo; o de los bienes, de las materias primas o insumos y de los servicios, siempre que tales bienes y servicios se destinen únicamente a la producción y comercialización de otros bienes y servicios gravados con este impuesto, que podrá ser usado hasta en cinco (5) años contados desde la fecha de exigibilidad de la declaración.

“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:

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

- 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).
- 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

(Véase página siguiente)

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

Composición y movimiento:

<u>Año 2019</u>	<u>Saldos al inicio del año</u>	<u>Pagos y/o Incrementos</u>	<u>Saldos al utilizaciones</u>	<u>Saldos al final del año</u>
<u>Corriente</u>				
Sueldos y salarios (1)	1.983	26.401	(25.530)	2.854
Beneficios sociales (2)	28.190	29.764	(27.554)	30.400
	<u>30.173</u>	<u>56.165</u>	<u>(53.084)</u>	<u>33.254</u>
<u>Año 2018</u>				
<u>Corriente</u>				
Sueldos y salarios (1)	5.513	34.123	(37.653)	1.983
Beneficios sociales (2)	20.671	36.027	(28.508)	28.190
	<u>26.184</u>	<u>70.150</u>	<u>(66.161)</u>	<u>30.173</u>

- (1) Corresponde principalmente a sueldos y salarios por pagar por US\$2.333 (2018: US\$1.463); y aporte personal y patronal por US\$521 (2018: US\$519).
- (2) Corresponde principalmente a participación de trabajadores sobre utilidades por US\$26.212 (2018: US\$17.395), vacaciones por pagar por US\$3.785; (2018: US\$2.624); y, por concepto de décimo tercer y cuarto sueldo US\$403 (2018: US\$406).

19. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre de 2019 y 2018 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 de 2019 y 2018, la reserva constituida alcanza el 24% del capital suscrito.

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(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>2019</u>	<u>2018</u>
Arrendamientos (1)	<u>267.646</u>	<u>224.382</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 DE 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Sueldo, salarios y beneficios (1)	38.424	86.560
Depreciación	76.248	72.379
Castigo de cartera (2)	-	58.793
Seguros	19.204	46.662
Honorarios profesionales	23.154	40.969
Impuestos y contribuciones	47.099	37.912
Participacion trabajadores	26.212	25.160
Mantenimiento	3.383	10.440
Alícuotas	12.854	8.715
Deterioro de inventarios	-	5.584
Transporte	282	706
Servicios basicos	217	104
Suministros de oficina	46	44
Otros gastos menores	1.417	1.930
	<u>248.540</u>	<u>395.959</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2019, corresponde principalmente los pagos de sueldos, salarios y beneficios sociales efectuados al Sr. Josehp Semaan - Gerente General y al Sr. Sfeir Elias - Gerente de operaciones.
- (2) Al 31 de diciembre de 2018, corresponde al castigo de la cartera vencida superior a los 365 días.

23. INGRESOS (GASTOS) FINANCIEROS, NETOS

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Intereses ganados (1)	112.827	141.466
Intereses pagados (2)	(280.167)	(109.689)
Comisiones bancarios	<u>(3.564)</u>	<u>(6.825)</u>
	<u>(170.904)</u>	<u>24.952</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 de 2019 y 2018, 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.

24. OTROS INGRESOS, NETO

Composición:

(Véase página siguiente)

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019****(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Otros ingresos</u>		
Servicios de asesoramientos (1)	300.000	180.592
Otros ingresos no operacionales (2)	<u>1.716</u>	<u>59.998</u>
	301.716	240.590
<u>Otros gastos</u>		
Gastos sin sustentos	(807)	(2.400)
Otros gastos operacionales	<u>(576)</u>	<u>(758)</u>
	<u>(1.383)</u>	<u>(3.158)</u>
	<u>300.333</u>	<u>237.432</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponde a los ingresos por servicios de asesoramiento a las Compañías relacionadas.
- (2) Al 31 de diciembre de 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 de 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 de 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 de 2019, la Compañía suscribió con Modas Internacionales Textimoda S.A. un contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en las calles De Los Aceitunos y Av. Eloy Alfaro cantón Quito por US\$5.000 más IVA.
- Con fecha 1 de enero de 2019, la Compañía suscribió con Caliprix S.A. un contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en las calles De Los Aceitunos y Av. Eloy Alfaro cantón Quito por US\$8.000 más IVA.
- Con fecha 1 de enero de 2019, la Compañía suscribió con Caliprix S.A. un contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en las calles González Suárez y Muros cantón Quito por US\$1.000 más IVA.
- Con fecha 1 de mayo de 2019, la Compañía suscribió con Caliprix S.A. un contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en las calles Humboldt entre Ernesto Noboa Caamaño y San Ignacio cantón Quito por US\$500 más IVA.
- Con fecha 1 de enero de 2019, la Compañía suscribió con Modas Internacionales Textimoda S.A. un contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en las calles González Suárez y Muros cantón Quito por US\$1.000 más IVA.

BIENESRAICES-FOUADSEMAAN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Con fecha 1 de mayo de 2019, la Compañía suscribió con Modas Internacionales Textimoda S.A. un contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en las calles Humboldt entre Ernesto Noboa Caamaño y San Ignacio cantón Quito por US\$500 más IVA.
- Con fecha 1 de mayo de 2019, la Compañía suscribió con Eswara S.A. un contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en las calles Humboldt entre Ernesto Noboa Caamaño y San Ignacio cantón Quito por US\$500 más IVA.
- Con fecha 1 de enero de 2019, la Compañía suscribió con Servicios Administrativos Semaan Gazal S.A. un contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en las calles Francisco Casanova y Av. Portugal cantón Quito por US\$3.000 más IVA.

26. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2019 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.