

CASTELAGO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

Operación

CASTELAGO S.A. fue constituida el 26 de noviembre de 2008 de acuerdo con las leyes de la República del Ecuador y tiene por objeto social dedicarse a compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019, han sido emitidos con la autorización de la Administración y serán presentados para su aprobación en la Junta General de Accionistas que se realizará dentro del plazo de ley, para su modificación y/o aprobación definitiva.

2. EMPRESA EN MARCHA

Los estados financieros adjuntos han sido preparados considerando que CASTELAGO S.A. continuará como empresa en marcha. Los Accionistas están evaluando la continuidad de la Compañía.

3. BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF Completas) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), de conformidad con la Resolución SC.DS.G.09.006 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (publicado en el R.O. 94 del 23.XII.09).

a) Bases de elaboración

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico. El costo histórico esta generalmente basado en el valor razonable de la contraprestación dada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado a la fecha de medición, independientemente de si dicho precio es directamente observable o estimado usando otras técnicas de valoración. En la estimación del valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía toma en cuenta las características de un activo o un pasivo que los participantes de mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de la medición.

Adicionalmente, para propósitos de información financiera, el valor razonable está categorizado en los niveles 1, 2 y 3, basado en el grado en que los datos de entrada para la medición del valor razonable son observables y la importancia de los datos de entrada para la medición del valor razonable en su totalidad. Los niveles de los datos de entrada se describen a continuación:

- Los datos de entrada de nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de la medición.
- Los datos de entrada de nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.
- Los datos de entrada de nivel 3 son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

b) Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una Compañía y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra Compañía. Los activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se convierte en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

El efectivo y los deudores comerciales representan los activos financieros de la Compañía. Para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, la Compañía incluye en esta cuenta caja y bancos.

c) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión están representadas por aquellas propiedades que se mantienen para obtener rentas y/o para apreciación del capital (plusvalía).

Las propiedades de inversión se miden inicialmente por su costo, el cual comprende su precio de adquisición, la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo, en caso de existir dichas circunstancias. Adicionalmente, se considerará como parte del costo de los activos, los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados.

Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor, en caso de existir.

La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, la vida útil estimada para las edificaciones es de 20 años.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el periodo en que se originan.

d) Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. El cargo por impuesto a las ganancias corriente será el mayor

de entre el cálculo sobre la renta imponible del año utilizando la tasa impositiva para sociedades del 25%, sobre la suma de coeficientes que constituyen el impuesto mínimo; excepto para sociedades cuyos socios se encuentran establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, será máximo hasta un 28%.

e) Nuevos pronunciamientos contables

Las normas que entraron en vigor durante los años 2019 y 2018 son las siguientes:

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria a partir de:</u>
NIIF 9	Corresponde a la revisión final de la NIIF 9, que reemplaza las publicadas anteriormente y a la NIC 39 y sus guías de aplicación.	1 de enero 2018
NIIF 15	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta norma reemplazará a la NIC 11 y 18.	1 de enero 2018
NIIF 16	Publicación de la norma "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.	1 de enero 2019
CINIIF 23	Publicación de la interpretación "La Incertidumbre frente a los tratamientos del Impuesto a las Ganancias".	1 de enero 2019

En relación con las normas antes mencionadas, la Administración ha realizado su análisis y ha determinado que no existen impactos en su aplicación.

4. SUPUESTOS CLAVES DE LA INCERTIDUMBRE EN LA ESTIMACIÓN

En la aplicación de las políticas de la Compañía, que son descritas en la Nota 3, se requiere que la Administración haga juicios, estimaciones y supuestos del valor en libros de los activos y pasivos. Las estimaciones y supuestos asociados están basados en la experiencia de costo histórico y otros factores que sean considerados relevantes. Los resultados actuales pueden diferir de dichas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos subyacentes son revisados en un modelo de negocio en marcha.

5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIERO

Durante el curso normal de las operaciones, la Compañía está expuesta a una variedad de riesgos financieros. El programa de administración de riesgos de la Compañía trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía. La Gerencia Financiera de la Compañía tiene a su cargo la administración de riesgos; la cual identifica, evalúa y mitiga los riesgos financieros.

6. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las cuentas por cobrar está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Clientes	0	228
Anticipo a proveedores	22,306	22,306
Otras	14,688	10,000
Estimación para cuentas de dudoso cobro (1)	(22,306)	0
	<u>14,688</u>	<u>32,534</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2019, el movimiento de la estimación para cuentas de dudoso cobro es como sigue:

Saldo inicial	0
Estimación del año	<u>22,306</u>
Saldo final	<u><u>22,306</u></u>

## 7. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las cuentas por cobrar con partes relacionadas está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Talum S.A.	3,069,007	3,074,613
Ulster Corp S.A.	420,926	420,926
Agrícola Los Ranchos S.A.	36,856	36,856
Agrícola Batán S.A.	3,273	3,273
Nuevo Rancho S.A. Nuransa	2,906	2,906
Plaza Lagos Town Center	228	0
	<u>3,533,196</u>	<u>3,538,574</u>

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las cuentas por pagar en el corto plazo con partes relacionadas está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Empacadora Grupo Granmar Empagran S.A.	0	417,924
Inmobiliaria Rocafuerte C.A. IRCA	321,344	301,644
Proinba Proyectos Inmobiliarios Batán S.A.	213,041	213,041
Skyvest EC Holding S.A.	175,533	0
Skyline Equities Group LLC	173,672	71,111
Compañía General de Comercio y Mandato S.A.	196,978	196,978
Inmobiliaria Plaza 500 Inmoplaza S.A.	86,875	83,875
Huindar S.A.	30,650	30,650
Agrícola Agroguayas S.A.	7,100	7,100
Fontespai S.A.	5,500	5,500
Salenty S.A.	1,100	0
Compujasa S.A.	783	783
Subzero S.A.	169	0
	<u>1,212,745</u>	<u>1,328,606</u>

Al 31 de diciembre del 2019, el saldo de las cuentas por pagar en el largo plazo con partes relacionadas está compuesto de la siguiente manera:

Empacadora Grupo Granmar Empagran S.A.	<u>417,924</u>
	<u>417,924</u>

Durante los años 2019 y 2018, las transacciones con partes relacionadas fueron las siguientes:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Préstamos recibidos	301,894	263,887
Ventas	107	593

Las transacciones antes descritas fueron efectuadas en términos y condiciones equiparables a las realizadas con terceros, de acuerdo con el principio de plena competencia.

## 8. DERECHOS FIDUCIARIOS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los derechos fiduciarios se componen de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fideicomiso Mercantil Castelago (1)	<u>1,114,834</u>	<u>1,114,834</u>
	<u>1,114,834</u>	<u>1,114,834</u>

(1) Ver Nota 14. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Fideicomiso Mercantil Castelago.

## 9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el movimiento de propiedades de inversión, neto es el siguiente:

	<u>Saldo al</u> <u>31.12.2018</u>	<u>2019</u> <u>Adiciones</u>	<u>Saldo al</u> <u>31.12.2019</u>	(*)
<u>Costos</u>				
Terreno	74,978	0	74,978	-
Departamentos	<u>152,991</u>	<u>0</u>	<u>152,991</u>	5%
Total costos	<u>227,969</u>	<u>0</u>	<u>227,969</u>	
Depreciación acumulada	<u>(81,969)</u>	<u>(7,650)</u>	<u>(89,619)</u>	
Total propiedades de inversión, neto	<u>146,000</u>	<u>(7,650)</u>	<u>138,350</u>	

(\*): Porcentaje de depreciación

Al 31 de diciembre del 2019, el valor razonable de las propiedades de inversión asciende a US\$354,748, el referido importe se obtuvo a través de los avalúos municipales.

	<u>Saldo al</u> <u>31.12.2017</u>	<u>2018</u> <u>Adiciones</u>	<u>Saldo al</u> <u>31.12.2018</u>	(*)
<u>Costos</u>				
Terreno	74,978	0	74,978	-
Departamentos	<u>152,991</u>	<u>0</u>	<u>152,991</u>	5%
Total costos	<u>227,969</u>	<u>0</u>	<u>227,969</u>	
Depreciación acumulada	<u>(74,319)</u>	<u>(7,650)</u>	<u>(81,969)</u>	
Total propiedades de inversión, neto	<u>153,650</u>	<u>(7,650)</u>	<u>146,000</u>	

(\*): Porcentaje de depreciación

## 10. OBLIGACIÓN BANCARIA

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la obligación bancaria está compuesta de la siguiente manera:

	<u>2019</u> <u>Largo</u> <u>plazo</u>	<u>2018</u> <u>Corto</u> <u>plazo</u>
<u>Guaranty Trust Bank Limited</u>		
Préstamo con vencimiento hasta septiembre del 2021, a una tasa de interés anual del 10%	2,000,000	2,000,000
Intereses por pagar	0	51,111
	<u>2,000,000</u>	<u>2,051,111</u>

## 11. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo las cuentas por pagar en el corto plazo se forma de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Proveedores locales	253,760	280,066
Convenio de pago - SRI (1)	0	13,180
Anticipos de clientes	0	53,840
Otras cuentas por pagar	27,853	14,466
	<u>281,613</u>	<u>361,552</u>

(1) Ver Nota 14. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Administración Tributaria.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo las cuentas por pagar en el largo plazo se forma de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anticipos de clientes (1)	666,903	612,244
Garantías de clientes	15,952	15,952
	<u>682,855</u>	<u>628,196</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, corresponde anticipos entregados de clientes para la adquisición de un departamento.

## 12. IMPUESTOS A LAS GANANCIAS

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a las ganancias se establece en el 22%.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la conciliación entre la (pérdida) según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
(Pérdida) antes de impuesto a las ganancias	(246,792)	(425,550)
Gastos no deducibles locales	24,878	65,846
Gastos no deducibles del exterior	226,983	412,496
Utilidad gravable	5,069	52,792
Impuesto causado	1,115	11,614
Anticipo determinado	5,801	27,856

### 13. PATRIMONIO

#### Capital social

El capital suscrito y pagado de la Compañía es de 800 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de US\$1 cada una.

#### Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual se asigne como reserva hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos, pero puede destinarse a aumentar el capital social con la aprobación de los accionistas.

#### Resultados acumulados

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los resultados acumulados se componen de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Reserva de capital	62,311	62,311
Adopción por primera vez de las NIIF	166,138	166,138
Resultados acumulados (1)	<u>(14,959)</u>	<u>241,872</u>
	<u>213,490</u>	<u>470,321</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía realizó los siguientes ajustes afectando los resultados acumulados por US\$8,924 para registro de la provisión de impuestos prediales, ver Nota 15. EVENTOS SUBSECUENTES.

### 14. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

#### Fideicomiso Mercantil Castelago

Mediante escritura pública celebrada el 23 de enero del 2014, la Compañía constituye el Fideicomiso Mercantil Castelago, en el cual aportará bienes para que el fideicomiso los entregue en comodato a la persona natural o jurídica designada por el constituyente.

Los bienes de los cuales el fideicomiso será responsable de la administración son: un solar ubicado en la urbanización La Ribera de Batán de treinta y cuatro alícuotas del condominio, apartamentos, estacionamientos y bodegas ubicados en el bloque sur del condominio Castelago, 16 parqueos ubicados en el bloque sur del condominio Castelago, 9 bodegas ubicadas en el bloque sur del condominio Castelago, linderos y dimensiones del departamento norte planta baja, primer piso, segundo piso, linderos y dimensiones del departamento sur planta baja, primer piso, segundo piso, linderos y dimensiones del Pent house norte y sur, y un solar nueve de la urbanización La Ribera de Batán. El usufructo será transferido al constituyente beneficiario.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, quedan como patrimonio del fideicomiso y por ende derecho fiduciario de la Compañía 2 departamentos con sus correspondientes parqueos por un monto total de US\$1,114,834, ver Nota 8. DERECHOS FIDUCIARIOS.

## Administración Tributaria

Al 31 de diciembre del 2019, todos los convenios de pago han sido cancelados.

Mediante la Resolución No. 109012017RCBR325304 emitida por el Servicio de Rentas Internas con fecha 25 de septiembre del 2018 se concede el convenio de facilidad de pago de 6 meses del anticipo de impuesto a las ganancias del mes de julio del 2018 que asciende a US\$13,926.

Al 31 de diciembre del 2018, queda un valor de US\$5,707, que vence el 25 de marzo del 2019, ver Nota 11. CUENTAS POR PAGAR.

Mediante Resolución No. 109012018RCBR325304 emitida por el Servicio de Rentas Internas con fecha 23 de octubre del 2018 se concede el convenio de facilidad de pago de 6 meses del anticipo de impuesto a las ganancias del mes de septiembre del 2018 que asciende a US\$13,926.

Al 31 de diciembre del 2018, queda un valor de US\$7,473, ver Nota 11. CUENTAS POR PAGAR.

## 15. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Agosto 13, 2020) no se produjeron eventos, en la opinión de la Administración de la Compañía, que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido ajustados o revelados en los mismos, excepto por la situación que se describe a continuación:

### a) Acta de Junta General Universal Extraordinaria de Accionistas de fecha 2 de junio del 2020

Mediante Acta de Junta General Universal Extraordinaria de Accionistas de fecha de 2 de junio del 2020, se ratifican ajustes a resultados acumulados por US\$8,924.

### b) Emergencia sanitaria por coronavirus

El miércoles 11 de marzo del 2020 Tedros Adhanom, director de la Organización Mundial de la Salud, caracterizó al brote de enfermedad por coronavirus (Covid-19), que fue notificado por primera vez en Wuhan (China) el 31 de diciembre del 2019, como una pandemia; es decir, como una enfermedad epidémica que se extiende en varios países del mundo de manera simultánea. Esta declaración ha motivado que desde ese día los gobiernos alrededor del mundo tomen medidas que restringen la movilidad de las personas en las ciudades, regiones y países para contenerla, que afectan a todas las actividades económicas.

No es posible aún establecer los efectos y consecuencias de estas medidas en la posición financiera y resultados de operación futuros de la Compañía, por lo tanto, los estados financieros a los que se refiere esta nota deben ser leídos tomando en cuenta estas circunstancias.

  
CONTADOR