

# **Menestras del Negro S.A.**

**Informe de Procedimientos Previamente Convenidos sobre el  
Cumplimiento de las Normas de Prevención de Lavado de Activos,  
Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos**

Al 31 de diciembre de 2019

---

## **Contenido**

Informe de Procedimientos Previamente Convenidos sobre el Cumplimiento de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos



# Grant Thornton

An instinct for growth™

## Grant Thornton Ecuador

Whymper N27-70 y Orellana  
Edificio Sassari of 6a y 6b  
Quito  
T +593 2 361 7272 / 361 7283

Cda Kennedy Norte Mz 104  
solares 3/4/5 Gabriel Pino Roca  
entre Vicente Norero de Luca y  
Ezequiel Flores, Cond. Colón, P2 O12D  
Guayaquil  
T +593 4 268 0057 / 268 0168

[www.grantthornton.ec](http://www.grantthornton.ec)

## **Informe de Procedimientos Previamente Convenidos sobre el Cumplimiento de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos**

### **A los señores accionistas de Menestras del Negro S.A.:**

Hemos realizado los procedimientos previamente convenidos con la administración de **Menestras del Negro S.A.** (en adelante la Compañía) respecto a la revisión al y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019 del cumplimiento por parte de la Compañía de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos, expedidas mediante Resolución No SCV.DSC.14.009 del 30 de junio de 2014 y publicada en el Registro Oficial No. 292 del 18 de julio de 2014, actualizada mediante resolución SCVS.DSC.2018-0041 emitida el 21 de diciembre de 2018 y publicada en el Registro Oficial No. 396 del 28 de diciembre de 2018. Dichos procedimientos han sido requeridos por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución No. SCVS.DNPLA.15.008 emitida el 26 de mayo de 2015 y publicada en el Registro Oficial No. 521 del 12 de junio de 2015, en virtud de que la Compañía al tener como actividad habitual la inversión y el arrendamiento de bienes inmuebles se encuentra obligada a reportar a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE) las operaciones y transacciones de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos expedida en el Registro Oficial Segundo Suplemento No. 802 de 21 de julio del 2016.

Nuestro compromiso se llevó a cabo de conformidad con la Norma Internacional sobre Servicios Relacionados 4400 aplicable a trabajos sobre procedimientos previamente convenidos emitida por la Federación Internacional de Contadores (IFAC por sus siglas en inglés). La suficiencia de tales procedimientos convenidos es responsabilidad de los usuarios de este informe especial, consecuentemente, **Grant Thornton Dbrag Ecuador Cía. Ltda.**, no hace ninguna representación relacionada con la suficiencia de estos para el propósito por el cual este reporte ha sido requerido o para cualquier otro propósito.

A continuación, detallamos los procedimientos efectuados y previamente convenidos y el resultado de estos:

**1. Verificar la calificación del oficial de cumplimiento y el código de registro en la Unidad de Análisis Financiero y Económico.**

Como resultado de la aplicación de este procedimiento debemos informar lo siguiente:

- El Oficial de cumplimiento de **Menestras del Negro S.A.** es la Sra. Nancy Beatriz Gómez Ponce con cédula de identidad No. 1710641398, designada conforme consta en Acta General Extraordinaria y Universal de Junta de Accionistas de fecha 27 de junio de 2016, habiendo sido informada su designación a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE) mediante carta emitida con fecha 6 de agosto de 2016. Misma que no ha sido validada durante nuestra auditoría por la situación de aislamiento social que a la fecha atraviesa la ciudad.
- La Compañía de conformidad con el artículo 11 del Reglamento General a la Ley Orgánica de Prevención de los Delitos de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo de los Sujetos Obligados (Personas Jurídicas) a Informar a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE), ha obtenido el respectivo código de registro No. 20832, emitido por la Unidad de Análisis Financiero y Económico mediante Oficio No. UAF-DP-5889 de fecha 5 de agosto de 2016.

**2. Verificar que las normas y procedimientos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo establecidos por la Compañía se encuentren definidos en el Manual de Prevención.**

De la aplicación de este procedimiento debemos informar que de conformidad con la Resolución SCVS.DSC.2018-0041 emitida el 21 de diciembre de 2018 y publicada en el Registro Oficial No. 396 del 28 de diciembre de 2018, en el artículo 8 de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos, **Menestras del Negro S.A.** cuenta con un Manual de Prevención en donde se especifican las normas y procedimientos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo establecidos por la Compañía. A la fecha de nuestra revisión observamos que el manual ha sido preparado por la Sra. Nancy Beatriz Gómez Ponce (Oficial de Cumplimiento), no evidenciamos que el Manual haya sido revisado y aprobado por Junta General de Accionistas de la Compañía.

**3. En el caso de los grupos empresariales o holding, verificar que el Manual de Prevención abarque las compañías que los conformen; siempre y cuando hayan decidido tener un solo manual y/u oficial de cumplimiento único.**

De conformidad con este procedimiento debemos informar que la Compañía forma parte del Grupo Económico denominado "KFC", sin embargo, como política del Grupo cada Compañía que debe reportar a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE) cuenta con su oficial de cumplimiento y manual respectivo.

**4. Confirmar que el oficial de cumplimiento haya cumplido con la preparación del informe anual y su presentación ante la junta de accionistas y/o directorio.**

De la aplicación de este procedimiento debemos informar que el Oficial de Cumplimiento de conformidad con la Resolución SCVS.DSC.2018-0041 emitida el 21 de diciembre de 2018 y publicada en el Registro Oficial No. 396 del 28 de diciembre de 2018, establecido en el artículo 41.2 de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos, a la fecha de este informe ha presentado el Informe Anual de Cumplimiento de Lavado de Activos por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, ante la Junta General de Accionistas celebrada el 22 de mayo de 2019.

Respecto al Informe Anual de Actividades Oficial de Cumplimiento correspondiente al periodo terminado el 31 de diciembre de 2019, el Oficial de Cumplimiento ha informado a los accionistas el 14 de febrero de 2020, sin embargo, no se ha obtenido evidencia de que el mismo haya sido aprobado por Junta General de Accionistas.

**5. Seleccionar aleatoriamente 6 meses del año para realizar lo siguiente:**

- a) Consolidar la información mensual de las operaciones o transacciones, individuales o conjuntas, cuyos montos sean iguales o superen el umbral legal (US\$10.000), originadas en los pagos efectuados por los clientes de Menestras del Negro S.A., a través de los medios de pago que se encuentran definidos en la estructura de reporte de Unidad de Análisis Financiero y Económico.**

Para el sector de alquiler de inmuebles dentro del cual opera **Menestras del Negro S.A.** se considera que el umbral para reportar es de US\$10.000 de acuerdo con el Art. 25 de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos, expedidas mediante Resolución SCVS.DSC.2018-0041 emitida el 21 de diciembre de 2018 y publicada en el Registro Oficial No. 396 del 28 de diciembre de 2018 aplicable para el año 2019.

El periodo de reporte de las operaciones y transacciones enviadas a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE), se ha iniciado desde el mes de enero a diciembre del año 2019. De nuestra revisión a seis meses reportados durante el año 2019 y la consolidación de la información mensual de los reportes de cuentas por cobrar clientes, anticipos recibidos y estados de cuenta de los bancos que maneja la Compañía, validamos la totalidad e integridad de cada base efectuando cruces de información entre las mismas, posteriormente generamos un detalle de operaciones o transacciones, individuales o conjuntas cuyos montos sean iguales o superen el umbral legal (US\$10.000), originadas en los pagos o anticipos recibidos por la Compañía de cada cliente, de este procedimiento observamos que existen los siguientes montos de operaciones por cada mes, que superan el umbral:

| Mes          | N° Clientes superan el umbral | Monto total de operaciones que de forma individual o conjunta superan el umbral |
|--------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Enero        | 1                             | 23.933                                                                          |
| Mayo         | 1                             | 9.435                                                                           |
| Junio        | 2                             | 13.417                                                                          |
| Julio        | 1                             | 8.026                                                                           |
| Octubre      | 1                             | 20.743                                                                          |
| Noviembre    | 1                             | 15.832                                                                          |
| <b>Total</b> | <b>7</b>                      | <b>91.386</b>                                                                   |

- b) **Solicitar el reporte mensual (RESU) enviado por Menestras del Negro S.A. a la Unidad de Análisis Financiero y Económico en los meses escogidos para la muestra.**

Solicitamos a la Administración de **Menestras del Negro S.A.** los reportes RESU enviados a la Unidad de Análisis Financiero y Económico de todos los meses seleccionados aleatoriamente y comparamos con los montos determinados en nuestro análisis, de las cuales obtuvimos una diferencia que reportar (véase literal c).

- c) **Cotejar que los clientes que superaron el umbral legal han sido reportados a la UAFE en el mes correspondiente.**

Cotejamos los montos de los clientes que sean iguales o superen el umbral establecido de US\$10.000 de acuerdo con la normativa vigente y conforme a nuestro análisis, debieron ser reportados en los meses seleccionados.

La Compañía detalla dentro del reporte de operaciones y transacciones individuales "RESU" valores mensuales inferiores al umbral establecido por ley, a razón del contrato suscrito con Shemlon S.A. en términos anuales alcanza un importe superior al umbral (US\$ 10.000).

Para el efecto comparamos nuestro análisis con los reportes mensuales RESU de los seis meses seleccionados (enero, mayo, junio, julio, octubre y noviembre de 2019) de modo aleatorio enviados a la Unidad de Análisis Financiero y Económico por el oficial de cumplimiento de **Menestras del Negro S.A.**, de los cuales obtuvimos diferencias que se detallan a continuación:

| Mes          | Monto total de operaciones que de forma individual o conjunta superan el umbral según RESU | Monto total de operaciones que de forma individual o conjunta superan el umbral - Cobranza | Diferencia en monto de operaciones (*) | Ref. |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|------|
| Enero        | 16.856                                                                                     | 23.933                                                                                     | (7.077)                                | (1)  |
| Mayo         | 9.435                                                                                      | 9.435                                                                                      | -                                      |      |
| Junio        | 13.417                                                                                     | 13.417                                                                                     | -                                      |      |
| Julio        | 8.026                                                                                      | 8.026                                                                                      | -                                      |      |
| Octubre      | 20.743                                                                                     | 20.743                                                                                     | -                                      |      |
| Noviembre    | 14.832                                                                                     | 15.832                                                                                     | (1.000)                                | (2)  |
| <b>Total</b> | <b>83.309</b>                                                                              | <b>91.386</b>                                                                              | <b>(8.077)</b>                         |      |

**(1) Enero**

| Reportados UAFA |        | Auditoría    |        | Diferencia (*) |
|-----------------|--------|--------------|--------|----------------|
| Cliente         | Monto  | Cliente      | Monto  |                |
| Shemlon S.A.    | 16.856 | Shemlon S.A. | 23.933 | (7.077)        |

(\*) Corresponde a abonos realizados por su relacionada Shemlon S.A. por la cartera comercial pendiente de cobro al 31 de diciembre de 2018.

**(2) Noviembre**

| Reportados UAFA |        | Auditoría    |        | Diferencia (*) |
|-----------------|--------|--------------|--------|----------------|
| Cliente         | Monto  | Cliente      | Monto  |                |
| Shemlon S.A.    | 14.832 | Shemlon S.A. | 15.832 | (1.000)        |

(\*) Corresponde al cobro a su cliente relacionado Shemlon S.A. correspondiente a la Fact. 001003000000005.

La Compañía procederá a realizar la declaración sustitutiva para la adecuada presentación de los reportes en los cuales se generó diferencia.

- d) Para cada uno de los meses seleccionados, tomar aleatoriamente el 5% de los clientes para revisar el cumplimiento de las políticas de debida diligencia conforme lo requerido en la normativa correspondiente.**

Se ha revisado el cumplimiento de las políticas de debida diligencia requerido por la normativa de un cliente que corresponde a una compañía relacionada que representa el 97% del total de operaciones, revisamos el cumplimiento de las políticas de debida diligencia conforme lo requerido en la normativa correspondiente y no identificamos observaciones que deban ser reportadas.

**6. Determinar si el proceso utilizado por Menestras del Negro S.A., en cuanto a la custodia y confidencialidad de los expedientes proporciona la seguridad necesaria de la información física y digital.**

De la aplicación de este procedimiento debemos informar lo siguiente que identificamos que la Compañía cuenta con un archivo físico y digital de los siguientes expedientes:

Resguardo de Información física:

- Archivo de facturas por ingresos de arriendos respaldadas con documentación requerida por la Unidad de Análisis Financiero y Económico como: formulario de conozca a su cliente, cédula de identidad del cliente, declaración de fondos lícitos del cliente y forma de pago.
- Archivo de copias de actas presentadas a los accionistas de la Compañía relacionados con el lavado de activos.
- Informe anual sobre las operaciones y transacciones elaborados por el Oficial de Cumplimiento y requeridos por la Unidad de Análisis Financiero y Económico.

La documentación mencionada reposa en la oficina del Oficial de Cumplimiento.

Resguardo de Información digital:

- Reportes RESU remitido a la Unidad de Análisis Financiero y Económico.
- Informes mensuales y anual sobre las operaciones y transacciones elaborados por el Oficial de Cumplimiento y requeridos por la Unidad de Análisis Financiero y Económico (computador de trabajo del Oficial de Cumplimiento).

La información remitida a la Unidad de Análisis Financiero y Económico consta en el sistema contable Dynamics y su respaldo se efectúa de manera mensual.

**7. Verificar la existencia de la matriz de riesgo, así como la documentación soporte de su aplicación como herramienta de mitigación de posibles procesos de delito de lavado de activos.**

De la aplicación de este procedimiento debemos informar que la Compañía nos ha presentado una matriz de administración de riesgos elaborada por el Oficial de Cumplimiento en la cual identifica los riesgos y el impacto que mantiene la Compañía.

El presente trabajo no constituye una auditoría de estados financieros de **Menestras del Negro S.A.**, o de cuentas de balance individuales, efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, que tiene como objetivo expresar una opinión sobre la razonabilidad de tales estados financieros o saldos. Por lo tanto, **Grant Thornton Dbrag Ecuador Cía. Ltda.**, no está en posición de expresar, y por consiguiente no expresa a ninguna fecha, una opinión de auditoría como resultado de los procedimientos aplicados y previamente convenidos con la administración.



Grant Thornton

An instinct for growth™

Si hubiésemos realizado otros procedimientos adicionales o hubiésemos realizado una auditoría o revisión de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, otros asuntos podrían haber llegado a nuestra atención, los cuales hubieran sido informados a ustedes y que no son requeridos como parte de este trabajo. La responsabilidad de **Grant Thornton Dbrag Ecuador Cía. Ltda.** está limitada a efectuar los procedimientos previamente acordados y detallados anteriormente e informar los resultados obtenidos de cada uno de ellos, con las limitaciones determinadas.

Nuestro informe es únicamente con el propósito establecido en el primer párrafo y para información y uso de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y la administración de **Menestras del Negro S.A.**, y no debe ser utilizado para ningún otro propósito o para ser distribuido a otras partes.

Junio, 24 de 2020

Quito, Ecuador



Patricio Céspedes M.  
CPA No. 28187

*Grant Thornton Dbrag Ecuador Cía. Ltda.*

RNAE No.322



# Grant Thornton

An instinct for growth™

## Grant Thornton Ecuador

Whymper N17-70 y Oruella  
Edificio Sassari of 6a y 6b  
Quito  
T +593 2 361 7272 / 361 7183

Cola Kennedy Norte Mz 104  
solares 314/5 Gabriel Pino Roca  
entre Vicente Norero de Luca y  
Ezequiel Flores. Cond Colón, P2 Of 2D  
Guayaquil  
T +593 4 268 0057 / 268 0168

[www.grantthornton.ec](http://www.grantthornton.ec)

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A los accionistas de:  
Menestras del Negro S.A.**

### **Informe sobre la auditoría de los estados financieros**

#### **Opinión con salvedades**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **Menestras del Negro S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, y los correspondientes estados de resultado, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables más importantes y otra información aclaratoria.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos, excepto por lo descrito en los párrafos de bases para la opinión con salvedades, presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **Menestras del Negro S.A.** al 31 de diciembre de 2019, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes al año que terminó en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

#### **Bases para la opinión con salvedades**

Al 31 de diciembre de 2019 identificamos que los avalúos existentes sobre las propiedades de inversión de la Compañía, los cuales fueron realizados por peritos externos independientes calificados por los entes de control, evidencian vidas útiles ampliamente mayores a las determinadas por la administración que obedecen a criterios fiscales y no a la realidad económica de uso de cada uno de sus bienes conforme lo dispone por el marco normativo contable. Debido a que la administración de la Compañía no cuenta con un análisis sobre la estimación de la vida útil de sus inmuebles, no nos fue factible determinar los efectos que pudieren existir sobre los estados financieros adjuntos, relacionados con este hecho.

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la Sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con las disposiciones del Código de Ética para Contadores Públicos emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA por sus siglas en inglés), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión con salvedades.

### **Énfasis en un asunto**

Tal como se explica más ampliamente en la nota 2 a los estados financieros, la Compañía forma parte del grupo de empresas denominado "KFC", en tal virtud, las actividades de la Compañía y sus resultados dependen en forma significativa de las vinculaciones y acuerdos existentes con el resto de las compañías del referido grupo económico.

### **Otros asuntos**

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 que se presentan fueron auditados por otros auditores, quienes emitieron una opinión con salvedades con fecha 17 de mayo de 2019.

### **Responsabilidades de la administración y de los encargados del gobierno de la entidad con respecto a los estados financieros**

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Administración de la Compañía considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, según proceda, los asuntos relacionados y utilizando el principio contable de negocio en marcha, salvo que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.

Los encargados del gobierno son responsables de supervisar el proceso de presentación de información financiera de la Compañía.

## **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría con los estados financieros**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre va a detectar errores materiales cuando existan. Los errores pueden surgir por fraude o error y se consideran materiales, si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que en el caso que resulte de errores, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre el uso apropiado por parte de la Administración de la base contable de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, concluimos si existe, o no, una incertidumbre importante relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre importante, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si tales revelaciones no son apropiadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden causar que la Compañía no pueda continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren la presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la Compañía en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

#### **Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

Por separado emitimos la opinión sobre el informe de Procedimientos Previamente Convenidos sobre el Cumplimiento de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos; y, el informe de Cumplimiento de las Obligaciones Tributarias de **Menestras del Negro S.A.** al 31 de diciembre de 2019.

Junio, 24 de 2020  
Quito, Ecuador



Patricio Cepeda M.  
CPA No. 28187

*Grant Thornton Obraz Ecuador Cía. Ltda.*  
RNAE No. 322

# Menestras del Negro S.A.

## Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2019,  
con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2018  
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

|                                                           | <u>Notas</u> | <u>2019</u>      | <u>2018</u>      |
|-----------------------------------------------------------|--------------|------------------|------------------|
| <b>Activos</b>                                            |              |                  |                  |
| <b>Corriente</b>                                          |              |                  |                  |
| Efectivo en bancos                                        | 13           | 17.308           | 2.840            |
| Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar | 14 y 15      | 48.404           | 85.000           |
| <b>Total activo corriente</b>                             |              | <b>65.712</b>    | <b>87.840</b>    |
| <b>No corriente</b>                                       |              |                  |                  |
| Propiedades de inversión                                  | 16           | 1.536.931        | 1.549.053        |
| Otras cuentas por cobrar L/P                              | 14 y 15      | 904.066          | 878.255          |
| Activos por impuestos diferidos                           | 20 (b)       | 4.528            | -                |
| <b>Total activo no corriente</b>                          |              | <b>2.445.525</b> | <b>2.427.308</b> |
| <b>Total activos</b>                                      |              | <b>2.511.237</b> | <b>2.515.148</b> |
| <b>Pasivos y patrimonio</b>                               |              |                  |                  |
| <b>Corriente</b>                                          |              |                  |                  |
| Préstamos con instituciones financieras - corto plazo     | 17           | 159.943          | 152.090          |
| Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar   | 15 y 18      | 182.447          | 231.420          |
| Pasivos por impuestos corrientes                          | 19           | 2.600            | 29.226           |
| <b>Total pasivo corriente</b>                             |              | <b>344.990</b>   | <b>412.736</b>   |
| <b>No Corriente</b>                                       |              |                  |                  |
| Préstamos con instituciones financieras - largo plazo     | 17           | 465.071          | 635.535          |
| Otras cuentas por pagar L/P                               | 15 y 18      | 257.240          | 108.640          |
| <b>Total pasivo no corriente</b>                          |              | <b>722.311</b>   | <b>744.175</b>   |
| <b>Total pasivos</b>                                      |              | <b>1.067.301</b> | <b>1.156.911</b> |
| <b>Patrimonio</b>                                         |              |                  |                  |
| Capital social                                            | 21           | 419.764          | 419.764          |
| Reserva legal                                             |              | 87.035           | 83.473           |
| Resultados acumulados                                     |              | 937.137          | 855.000          |
| <b>Total patrimonio</b>                                   |              | <b>1.443.936</b> | <b>1.358.237</b> |
| <b>Total pasivos y patrimonio</b>                         |              | <b>2.511.237</b> | <b>2.515.148</b> |

Juan Pablo Campaña  
Representante Legal

Andrés Villarreal Torres  
Contador

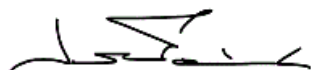
Las notas adjuntas de la No. 1 a la 25 forman parte integral de los estados financieros

# Menestras del Negro S.A

## Estado de resultados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019,  
con cifras correspondientes año terminado el 31 de diciembre de 2018  
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

|                                              | <u>Notas</u> | <u>2019</u>   | <u>2018</u>   |
|----------------------------------------------|--------------|---------------|---------------|
| Ingresos por actividades ordinarias          | 9            | 206.093       | 328.610       |
| Otros Ingresos                               | 10           | 26.055        | 26.014        |
| Gastos operacionales                         | 11           | (51.954)      | (58.462)      |
| Gastos financieros                           | 12           | (80.579)      | (218.834)     |
| <b>Utilidad antes de impuesto a la renta</b> |              | <b>99.615</b> | <b>77.328</b> |
| Impuesto a la renta                          | 20 (a)       | (13.916)      | (41.702)      |
| <b>Resultado neto integral del año</b>       |              | <b>85.699</b> | <b>35.626</b> |



Juan Pablo Campaña  
Representante Legal



Andrés Villarreal Torres  
Contador

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 25 forman parte integral de los estados financieros

# Menestras del Negro S.A

## Estado de Cambios en el Patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019,  
con cifras correspondientes año terminado el 31 de diciembre de 2018  
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

|                                                        | <u>Nota</u> | <u>Resultados acumulados</u> |                      |                            |                               | <u>Total patrimonio de los accionistas</u> |
|--------------------------------------------------------|-------------|------------------------------|----------------------|----------------------------|-------------------------------|--------------------------------------------|
|                                                        |             | <u>Capital social</u>        | <u>Reserva legal</u> | <u>Resultado acumulado</u> | <u>Resultado neto del año</u> |                                            |
| <b>Saldos al 31 de diciembre del 2017</b>              | 21          | <b>419.764</b>               | <b>61.176</b>        | <b>550.584</b>             | <b>222.967</b>                | <b>1.254.491</b>                           |
| Transferencia a resultados acumulados                  |             |                              |                      | 222.967                    | (222.967)                     | -                                          |
| Apropiación de la reserva legal                        |             |                              | 22.297               | (22.297)                   |                               | -                                          |
| Cambios en políticas contables y corrección de errores |             |                              |                      | 68.120                     |                               | 68.120                                     |
| Resultado Integral del año                             |             |                              |                      |                            | 35.626                        | 35.626                                     |
| <b>Saldos al 31 de diciembre del 2018</b>              | 21          | <b>419.764</b>               | <b>83.473</b>        | <b>819.374</b>             | <b>35.626</b>                 | <b>1.358.237</b>                           |
| Transferencia a resultados acumulados                  |             |                              |                      | 35.626                     | (35.626)                      | -                                          |
| Apropiación de la reserva legal                        |             |                              | 3.563                | (3.563)                    |                               | -                                          |
| Resultado Integral del año                             |             |                              |                      |                            | 85.699                        | 85.699                                     |
| <b>Saldos al 31 de diciembre del 2019</b>              | 21          | <b>419.764</b>               | <b>87.035</b>        | <b>851.438</b>             | <b>85.699</b>                 | <b>1.443.936</b>                           |

Juan Pablo Campaña  
Representante Legal

Andrés Villarreal Torres  
Contador

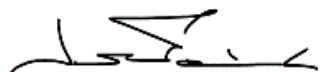
Las notas adjuntas de la No. 1 a la 25 forman parte integral de los estados financieros

# Menestras del Negro S.A.

## Estado de flujos de efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019,  
con cifras correspondientes año terminado el 31 de diciembre de 2018  
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

|                                                                              | <u>2019</u>    | <u>2018</u>      |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------|
| <b>Flujo originado por actividades de operación</b>                          |                |                  |
| Efectivo provisto por clientes                                               | 242.833        | 315.960          |
| Efectivo utilizado en proveedores y otros                                    | (218.747)      | (88.461)         |
| <b>Efectivo neto provisto por actividades de operación</b>                   | <b>24.086</b>  | <b>227.499</b>   |
| <b>Flujo originado por actividades de inversión</b>                          |                |                  |
| Efectivo utilizado en adquisición de propiedades de inversión                | -              | (130.000)        |
| <b>Efectivo neto utilizado en actividades de inversión</b>                   | <b>-</b>       | <b>(130.000)</b> |
| <b>Flujo originado por actividades de financiamiento</b>                     |                |                  |
| Efectivo provisto (utilizando en) por partes de relacionadas                 | 148.600        | (309.680)        |
| Efectivo provisto (utilizado en) por préstamos con instituciones financieras | (158.218)      | 213.627          |
| <b>Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento</b>              | <b>(9.618)</b> | <b>(96.053)</b>  |
| <b>Variación neta del efectivo en bancos</b>                                 | <b>14.468</b>  | <b>1.446</b>     |
| <b>Saldo inicial del efectivo en bancos</b>                                  | <b>2.840</b>   | <b>1.394</b>     |
| <b>Saldo final del efectivo en bancos</b>                                    | <b>17.308</b>  | <b>2.840</b>     |



Juan Pablo Campaña  
Representante Legal



Andrés Villarreal Torres  
Contador

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 25 forman parte integral de los estados financieros

# Menestras del Negro S. A.

## Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2019

Con cifras correspondientes para el 2018

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

### 1. Identificación de la Compañía

**Menestras del Negro S.A.** (en adelante “La Compañía”) fue constituida y existe bajo las leyes ecuatorianas desde su inscripción en el Registro Mercantil el 20 de abril de 2007, con un plazo de duración de noventa y nueve años. Su domicilio principal es la ciudad de Quito – Ecuador.

### 2. Operaciones

La Compañía tiene como objeto principal el arrendamiento de todo tipo de bienes inmuebles y oficinas.

La Compañía forma parte del grupo de empresas denominado “KFC”, que es un grupo económico conformado por personas jurídicas, que no están representadas por una entidad económica. La actividad principal del Grupo KFC es la comercialización, producción y gestión inmobiliaria de empresas ubicadas en diversos sectores como es: comida rápida, industrial, inmobiliaria, comercio y servicios. Cada una de las que conforman el referido grupo económico tiene como objetivo generar rentabilidad desarrollando economías de escala, así como el otorgamiento de facilidades financieras para el pago de las obligaciones financieras entre compañías relacionadas. En consecuencia, las actividades de la Compañía y sus resultados dependen en forma importante de las vinculaciones y acuerdos existentes con el resto de las compañías del referido grupo económico.

### 3. Declaración de cumplimiento con las NIIF

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) vigentes y traducidas al español de las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés) y emitidas por el Consejo Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), las que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador y representa la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 serán aprobados por la junta de accionistas luego de la emisión del informe de auditoría, sin embargo, de acuerdo a las normas de auditoría vigentes se prevé que en caso de que los estados financieros auditados sean modificados por falta de aprobación requerirá que sean reemitidos. No obstante, de acuerdo con lo mencionado por la administración de la Compañía se prevé que no habrá cambios en dichos estados financieros.

# Menestras del Negro S. A.

## 4. Cambios en políticas contables

### a) Normas nuevas y revisadas vigentes para períodos anuales a partir del 1 de enero de 2019 y relevantes para la Compañía

A partir del 1ero. de enero 2019 existen normas nuevas y revisadas vigentes para el período anual comenzado en dicha fecha. Un detalle de la información sobre estas normas se presenta a continuación:

- NIIF 16 – Arrendamientos (1)
- Características de cancelación anticipada con compensación negativa (modificaciones a la NIIF 9) (1)
- Modificación, reducción o liquidación del plan (modificaciones a la NIC 19) (1)
- Mejoras Anuales a las Normas NIIF® Ciclo 2015–2017 (1)
- CINIIF 23 - La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias

(1) *Pronunciamientos que, por la naturaleza de las operaciones de la Compañía o las políticas adoptadas, no han generado impacto sobre los estados financieros adjuntos.*

- CINIIF 23 La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias

La CINIIF 23 “La incertidumbre frente a los tratamientos del Impuesto a las Ganancias” fue emitida por el IASB en junio de 2017. Esta interpretación fue desarrollada por el Comité de Interpretaciones de las NIIF (CINIIF). Una entidad aplicará esta Interpretación para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019.

Esta Interpretación aclara cómo aplicar los requerimientos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando existe incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias. En esta circunstancia, una entidad reconocerá y medirá su activo o pasivo por impuestos diferidos o corrientes aplicando los requerimientos de la NIC 12 sobre la base de la ganancia fiscal (pérdida fiscal), bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales determinadas aplicando esta Interpretación.

Concretamente, esta Interpretación aborda las siguientes cuestiones:

- si una entidad considerará por separado el tratamiento impositivo incierto;
- los supuestos que una entidad realiza sobre la revisión de los tratamientos impositivos por las autoridades fiscales;
- cómo determinará una entidad la ganancia fiscal (pérdida fiscal), las bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales; y
- cómo considerará una entidad los cambios en hechos y circunstancias.

La administración de la Compañía junto con sus asesores fiscales al 31 de diciembre de 2019 ha determinado que no existen incertidumbres frente al tratamiento para determinar el impuesto a la renta, tanto para el impuesto a la renta corriente como para el impuesto diferido (véase nota 20-d).

# Menestras del Negro S. A.

## **b) Normas, modificaciones e interpretaciones a las normas existentes que aún no entran en vigor y que no han sido adoptadas anticipadamente por la Compañía**

A la fecha de autorización de estos estados financieros, el IASB ha publicado nuevas normas, modificaciones e interpretaciones realizadas a las normas ya existentes, las cuales aún no entran en vigor y no han sido adoptadas anticipadamente por la Compañía.

La Administración anticipa que todos los pronunciamientos pertinentes serán adoptados en las políticas contables de la Compañía para el primer periodo que inicia a partir de la fecha de vigencia de dicho pronunciamiento.

Un listado de los pronunciamientos aprobados por el IASB que aún no entran en vigor, y que la Compañía no ha aplicado anticipadamente para el cierre terminado el 31 de diciembre de 2019, son los siguientes:

- Participaciones de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos (modificaciones a la NIC 28) (1).
- NIIF 17 Contratos de seguros (1).
- Marco Conceptual para la Información Financiera.
- Definición de un negocio (modificaciones a la NIIF 3) (1).
- Definición de “material” o “con importancia relativa” (modificaciones a la NIC 1 y a la NIC 8).
- Reforma de la tasa de interés de referencia (modificaciones a las NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7) (1)
- Venta o aportación de un activo entre un inversor y una asociada o un negocio conjunto (modificaciones a la NIIF 10 y a la NIC 28) (1) (2)

*(1) Pronunciamientos que, por la naturaleza de las operaciones de la Compañía o las políticas adoptadas, se estima no tendrán impacto sobre los estados financieros.*

*(2) Aplicación pospuesta de manera indefinida por parte del IASB.*

A continuación, un detalle de los pronunciamientos aprobados pero que todavía no entran en vigor, que se estima tendrán efecto en la Compañía pero que no han sido aplicados anticipadamente:

### **- Marco Conceptual para la Información Financiera**

En marzo de 2018, el IASB aprobó el “Marco Conceptual para la Información Financiera”, que reemplazará al Marco Conceptual, revisado en 2010. Una entidad usará el nuevo Marco Conceptual (cuando resulte pertinente) para periodos iniciados el 1 de enero de 2020. Se admite su aplicación anticipada. Sin embargo, debe destacarse que:

- el Marco Conceptual de 1989 y el Marco Conceptual de 2010 señalaban que el Marco Conceptual no es una Norma y no anula a ninguna Norma concreta;
- en el Marco Conceptual de 2018, el Consejo reconfirmó este estatus.

# Menestras del Negro S. A.

Para el desarrollo del Marco Conceptual de 2018, el IASB se basó en el Marco Conceptual de 2010— rellenoando vacíos, así como aclarando y actualizándolo, pero sin reconsiderar fundamentalmente todos los aspectos del Marco Conceptual de 2010.

La Compañía considera que el cambio en el Marco Conceptual no generará efectos significativos en sus estados financieros y prevé aplicarlo en su fecha de adopción obligatoria.

- Definición de “material” o “con importancia relativa” (modificaciones a la NIC 1 y a la NIC 8)

En octubre de 2018, el IASB aprobó el documento “Definición de ‘material’ o ‘con importancia relativa’ (modificaciones a la NIC 1 y a la NIC 8)”. Una entidad aplicará esas modificaciones de forma prospectiva a los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2020. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica esas modificaciones en un periodo que comience con anterioridad, revelará este hecho.

La nueva definición de “material” o “importancia relativa” de la NIC 1 y de la NIC 8 determina que la información es material o tiene importancia relativa si su omisión, expresión inadecuada o ensombrecimiento podría esperarse razonablemente que influya sobre las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros con propósito general toman a partir de los estados financieros, que proporcionan información financiera sobre una entidad que informa.

La Compañía considera que la modificación a la NIC 1 y la NIC 8 con relación a la definición de un “material” o “importancia relativa” no generará efectos significativos en sus estados financieros y prevé aplicarlo en su fecha de adopción obligatoria.

## 5. Políticas contables

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros, tal como lo requiere la NIC 1 “Presentación de Estados Financieros”. Estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2019 y se han aplicado de manera uniforme para todos los años presentados.

### a) Bases de medición

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico.

### b) Moneda funcional y de presentación

Las cifras presentadas en los estados financieros de la Compañía y sus notas explicativas están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América (EUA), la cual es su moneda funcional.

# Menestras del Negro S. A.

El dólar de los EUA fue adoptado por el Ecuador como su moneda de circulación legal a partir de marzo del año 2000, por lo cual el dólar es utilizado desde esa fecha para todas las transacciones realizadas en el país y los registros contables de la Compañía que sirven de base para la preparación de los estados financieros se mantienen en dicha moneda. La economía ecuatoriana depende de la capacidad del país para obtener un flujo permanente de dólares para permitir la continuación del esquema monetario actual.

## c) Uso de estimaciones y juicios contables

La preparación de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de los activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados por la administración de manera regular, sin embargo, debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

Cualquier acontecimiento que pueda ocurrir en el futuro y que obligue a modificar dichas estimaciones en próximos ejercicios, se registra sobre una base prospectiva en el momento de conocida la variación.

A continuación, se describen los juicios y estimaciones significativos de la Administración en la aplicación de las políticas contables de la Compañía, que tienen un efecto importante en los estados financieros:

### - Pérdidas por deterioro de activos no financieros

Una pérdida por deterioro se reconoce por la cantidad por la cual el monto en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo excede su monto recuperable.

Los activos no financieros como propiedades de inversión se someten a pruebas de deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el valor en libros puede no ser recuperable.

Para revisar si los activos han sufrido una pérdida por deterioro de valor, la Compañía primero analiza si los activos sujetos a análisis de deterioro presentan indicios de deterioro para lo cual se establece los siguientes parámetros que deben considerarse:

- a) Disminución significativa del valor de mercado del activo;
- b) Cambios significativos adversos para la Compañía en el entorno tecnológico, comercial, económico o legal en que opera o en el mercado al cual está dirigido el activo;
- c) Evidencia sobre la obsolescencia o daño físico del activo;
- d) Cambios significativos con efecto adverso en relación con el grado o con la forma en que el activo se usa o se espera usar; y
- e) Evidencia, que indica que el rendimiento económico del activo es o será peor que lo esperado.

Los resultados reales pueden variar, y pueden causar ajustes significativos a los activos de la Compañía dentro del siguiente ejercicio.

# Menestras del Negro S. A.

## - Vida útil de las propiedades de inversión

La determinación de la vida útil de las propiedades de inversión involucra juicios y supuestos que podrían ser afectados si cambian las circunstancias. La administración revisa estos supuestos en forma periódica y los ajusta en base prospectiva en el caso de identificarse algún cambio.

Estas estimaciones y juicios se realizaron en función a la mejor información disponible sobre los hechos analizados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, cualquier acontecimiento que pueda ocurrir en el futuro y que obligue a modificar dichas estimaciones en próximos ejercicios, se registraría en el momento de conocida la variación, reconociendo los efectos de dichos cambios en los correspondientes estados financieros en las cuentas de resultados o patrimonio según sea el caso.

## - Impuestos diferidos

La Compañía evalúa la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos basándose en estimaciones de resultados futuros. Dicha recuperabilidad depende en última instancia de la capacidad de la Compañía para generar beneficios imponibles a lo largo del periodo en que son deducibles los activos por impuestos diferidos. En el análisis se toma en consideración el calendario previsto de reversión de pasivos por impuestos diferidos, así como las estimaciones de beneficios tributables, sobre la base de proyecciones internas que son actualizadas para reflejar las tendencias más recientes.

La determinación de la adecuada clasificación de las partidas tributarias depende de varios factores, incluida la estimación del momento y realización de los activos por impuestos diferidos y del momento esperado de los pagos de impuestos. Los flujos reales de cobro y pago por impuestos sobre beneficios podrían diferir en las estimaciones realizadas por la Compañía, como consecuencia de cambios en la legislación fiscal o de transacciones futuras no previstas que pudieran afectar los saldos tributarios.

## **d) Negocio en marcha**

A la fecha de los presentes estados financieros, no existen incertidumbres respecto a sucesos o condiciones que puedan generar dudas sobre la posibilidad de que la Compañía siga operando normalmente como empresa en marcha.

## **e) Ingresos por actividades ordinarias**

Los ingresos de la Compañía provienen principalmente del arrendamiento de bienes inmuebles acorde a términos establecidos en los contratos celebrados entre las partes.

# Menestras del Negro S. A.

Para determinar si se deben reconocer los ingresos, la Compañía sigue un proceso de 5 pasos:

1. Identificación del contrato con un cliente.
2. Identificación de las obligaciones de desempeño.
3. Determinación del precio de transacción
4. Asignación del precio de transacción a las obligaciones de desempeño.
5. Reconocer los ingresos cuando o conforme las obligaciones de desempeño se cumplen.

El precio total de la transacción para un contrato se asigna entre las distintas obligaciones de desempeño basado en los precios de venta relativamente independientes.

La Compañía a menudo realiza transacciones que involucran una gama de servicios cuyos servicios se reconocen o en un momento determinado o a lo largo del tiempo conforme la Compañía cumple con las obligaciones de desempeño al transferir los servicios prometidos a sus clientes.

La Compañía reconoce los pasivos del contrato por la contraprestación recibida con respecto a las obligaciones de desempeño insatisfecho e informa estos montos como otros pasivos en el estado de situación financiera. De manera similar, si la Compañía cumple con una obligación de desempeño antes de recibir la contraprestación, reconoce un activo de contrato o una cuenta por cobrar en su estado de situación financiera, dependiendo de si se requiere algo más que el paso del tiempo antes de la fecha de vencimiento.

## Ingresos por arrendamientos de bienes inmuebles

Comprenden ingresos de alquileres de inmuebles que se mantienen como propiedades de inversión bajo la modalidad de arrendamientos operativos, cuyos ingresos se reconocen empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente de cada arrendamiento.

Los ingresos de servicios se cumplen en un momento determinado, esto es cuando los clientes reciben el servicio por arrendamiento del activo de acuerdo con los términos y condiciones acordadas contractualmente.

## Otros servicios

La Compañía brinda servicios separados que incluyen servicios de asesoramiento. Los ingresos por estos servicios se reconocen en un momento dado cuando la Compañía presta los servicios.

Los servicios son facturados de acuerdo con los contratos existentes acordados con los clientes, sin embargo, cualquier monto que no se haya facturado al final de un período de informe se presenta en el estado de situación financiera como cuentas por cobrar, ya que solo se requiere el paso del tiempo antes de que el pago de estos montos se realice.

# Menestras del Negro S. A.

## f) Gastos

Los gastos se registran al valor de la contraprestación recibida en los períodos con los cuales se relacionan. Los gastos se imputan a la cuenta de resultados en función del criterio del devengado, es decir, en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía y puedan ser confiablemente medidos, con independencia del momento en que se produzca el pago derivado de ello.

## g) Costos por préstamos

Los costos por préstamos se cargan a resultados en el periodo en el cual se incurren, debido a que no son directamente atribuibles a la adquisición o producción de un activo que califique, y se reportan dentro de los gastos financieros.

## h) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión representan bienes inmuebles (terrenos y edificios) mantenidos por la Compañía con la finalidad de generar plusvalías y beneficios económicos por su arrendamiento operativo.

### i) Medición en el reconocimiento inicial

Las propiedades de inversión se reconocen inicialmente por su costo histórico, modificado principalmente por los bienes inmuebles (terrenos) que se encuentran registrados a su valor razonable, basados en el estudio de un perito independiente considerando el costo revaluado como costo atribuido por conversión a NIIF por primera vez. El costo comprende el precio de adquisición (valor de la factura) después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio, e incluye los impuestos no recuperables, así como cualquier costo directamente atribuible a la adquisición del activo.

### ii) Medición posterior

Los terrenos son medidos al costo histórico menos las posibles pérdidas por deterioro de su valor y tienen vida útil ilimitada por lo que no se deprecian.

Posterior al reconocimiento inicial los edificios se contabilizan utilizando el método del costo. Este método consiste en contabilizarlas al costo menos la depreciación acumulada y las eventuales pérdidas por deterioro identificadas.

Se determinará el valor razonable de sus inversiones inmobiliarias para propósitos de revelación (modelo del coste), el valor razonable de sus propiedades de inversión se valorará a partir de una tasación practicada por un experto independiente cualificado profesionalmente y una experiencia reciente en la localidad y en el tipo de inversión inmobiliaria que está siendo valorado.

# Menestras del Negro S. A.

Anualmente la Compañía verifica indicios de deterioro en sus propiedades de inversión para lo cual realiza un análisis en función a cada unidad generadora de efectivo que genera flujos independientes de otros activos o grupos de activos, para lo cual considera como un mismo bien aquellos rentados para un mismo propósito y a un mismo cliente por constituir un solo cuerpo. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Compañía no ha registrado provisión por deterioro en propiedades de inversión.

## **i) Depreciación de las propiedades de inversión**

La depreciación de las propiedades de inversión - edificios se calcula por el método de línea recta bajo la estimación de una vida útil de 20 años, sobre el costo del activo y se registra con cargo a los resultados del período.

Los estimados de vida útil y el método de depreciación se actualizan conforme se requiere, pero al menos una vez al año son evaluados y de ser necesario, se ajustan prospectivamente.

## **j) Instrumentos financieros**

### **Reconocimiento y baja**

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía forma parte de las provisiones contractuales de un instrumento financiero.

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo de un activo financiero expiran, o cuando el activo financiero y todos los riesgos y beneficios han sido transferidos sustancialmente. Un pasivo financiero se da de baja cuando se extingue, se descarga la obligación, se cancela o vence.

Los activos y pasivos financieros son reconocidos y dados de baja a la fecha en que ocurra la transacción.

### **Clasificación y medición inicial de los activos financieros**

Los activos financieros se miden inicialmente al valor razonable ajustado por los costos de la transacción (cuando corresponda). excepto de aquellas cuentas por cobrar comerciales que no contienen un componente significativo de financiamiento y son medidos al precio de la transacción de acuerdo con las disposiciones de la NIIF 15.

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías:

- A costo amortizado
- A valor razonable con cambio en resultados
- A valor razonable con cambio en otros resultados integrales

En los períodos presentados la Compañía no tiene activos financieros clasificados a valor razonable con cambio en otros resultados integrales.

# Menestras del Negro S. A.

La clasificación está determinada por:

- El modelo de negocios de la entidad para administrar los activos financieros; y,
- Las características contractuales de los flujos de efectivo.

La administración determina la clasificación de sus activos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

## **Reconocimiento posterior de los activos financieros**

Los activos financieros se reconocen como se describe a continuación:

### *i) Activos financieros a costo amortizado*

Los activos financieros se miden al costo amortizado si los activos cumplen con las siguientes condiciones (y no se designan como a valor razonable con cambio en resultados):

- se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros y cobrar sus flujos de efectivo contractuales; y,
- los términos contractuales de los activos financieros dan lugar a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el principal pendiente.

Después del reconocimiento inicial, estos se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, sin embargo, se omite el descuento debido a que el efecto del descuento es irrelevante. Las cuentas por cobrar comerciales se incluyen en esta categoría de instrumentos financieros, que anteriormente se clasificaron como partidas a cobrar según la NIC 39.

### *ii) Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados*

Los activos financieros que se mantienen dentro de un modelo de negocio diferente a "retener para cobrar" o "retener para cobrar y vender" se clasifican a valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Además, independientemente del modelo de negocio, los activos financieros cuyos flujos de efectivo contractuales no son únicamente pagos del principal e intereses se contabilizan a valor razonable con cambios en resultados. Todos los instrumentos financieros derivados se incluyen en esta categoría, excepto aquellos designados y efectivos como instrumentos de cobertura, para los cuales se aplican los requisitos de contabilidad de cobertura.

Los activos en esta categoría se miden a valor razonable con cargo a resultados. Los valores razonables de los activos financieros en esta categoría se determinan por referencia a transacciones de mercado activas.

# Menestras del Negro S. A.

## Deterioro de los activos financieros

Los requisitos de deterioro de la NIIF 9 utilizan información prospectiva para reconocer pérdidas crediticias a través del modelo de pérdida crediticia esperada.

Los instrumentos dentro del alcance de los nuevos requisitos incluían cuentas por cobrar – comerciales, activos contractuales reconocidos y medidos según la NIIF 15. El reconocimiento de pérdidas crediticias no depende de que la Compañía identifique primero un evento de pérdida crediticia. En cambio, la Compañía considera una gama más amplia de información al evaluar el riesgo de crédito y medir las pérdidas crediticias esperadas, incluidos los eventos pasados, las condiciones actuales, las condiciones razonables y previsiones soportables que afectan la capacidad de cobro esperada de los flujos de efectivo futuros del instrumento.

Al aplicar este enfoque prospectivo, se hace una distinción entre:

- Activos financieros que no se han deteriorado significativamente en la calidad crediticia desde el reconocimiento inicial o que tienen bajo riesgo de crédito ('Etapa 1'); y,
- Activos financieros que se han deteriorado significativamente en la calidad crediticia desde el reconocimiento inicial, y cuyo riesgo de crédito no es bajo ("Etapa 2").

"Etapa 3" cubriría los activos financieros que tienen evidencia objetiva de deterioro a la fecha de reporte.

Se reconocen "pérdidas crediticias esperadas de 12 meses" para la primera categoría, mientras que las "pérdidas crediticias esperadas a lo largo de la vida del activo" se reconocen para la segunda categoría.

La medición de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida aplica si el riesgo de crédito de un activo financiero a la fecha de presentación ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial y la medición de las pérdidas crediticias esperadas de 12 meses aplica si este riesgo no ha aumentado. La Compañía determina que el riesgo de crédito de un activo financiero no ha aumentado significativamente si el activo tiene un riesgo de crédito bajo a la fecha de presentación. No obstante, la Compañía siempre efectúa una medición de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida para las cuentas por cobrar comerciales y los activos del contrato sin un componente de financiación significativo.

El importe en libros del activo se reduce a través del uso de una cuenta de estimación y el importe de la pérdida se reconoce en el estado de resultados integrales. Si en un ejercicio posterior, el importe estimado de la pérdida por deterioro del valor aumenta o disminuye debido a un evento que ocurre después de haberse reconocido el deterioro, la pérdida por deterioro del valor reconocida anteriormente se aumenta o disminuye ajustando la cuenta de estimación.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía aplicó el modelo de pérdidas crediticias esperadas considerando el riesgo de crédito como bajo debido a que son saldos pendientes de cobro a compañías del mismo grupo económico y que tienen los flujos necesarios de requerirlo para el pago de las obligaciones.

# **Menestras del Negro S. A.**

## **Clasificación y medición de los pasivos financieros**

Los pasivos financieros se miden inicialmente a su valor razonable y, cuando corresponde, se ajustan los costos asociados a la transacción, a menos que la Compañía haya designado un pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados.

Posteriormente, los pasivos financieros se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, excepto para derivados y pasivos financieros designados a valor razonable con cambio en resultados, que se contabilizan posteriormente a valor razonable con cargo a pérdidas o ganancias reconocidas en resultados (que no sean instrumentos financieros derivados designados y sean efectivos como instrumentos de cobertura).

Todos los cargos relacionados con intereses y, si corresponde, a cambios en el valor razonable de un instrumento que son reportados en resultados se incluyen dentro de los costos y/o ingresos financieros.

Al 31 de diciembre de 2019, los pasivos financieros de la Compañía representan principalmente por obligaciones de pago con proveedores, préstamos con instituciones financieras y cuentas pendientes de pago a relacionadas. Las obligaciones de pago con proveedores y las cuentas pendientes de pago a relacionadas generadas en el curso ordinario de las operaciones que se manejan en condiciones normales de crédito por lo que no incluyen transacciones de financiamiento otorgados por los acreedores, y se registran al valor nominal de la contrapartida recibida y no se descuentan ya que son liquidables en el corto plazo. Las otras cuentas por pagar representan principalmente préstamos a relacionadas que se valoran por su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos obtenidos y el valor de reembolso se reconoce con cargo a resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

Los préstamos con instituciones financieras se reconocen inicialmente por su valor razonable menos los costos de la transacción en los que haya incurrido, y posteriormente, se valora por su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso se reconoce en la cuenta de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva. La tasa efectiva, es la tasa que iguala exactamente los pagos futuros de caja con el valor neto inicial del pasivo. Los intereses pagados y devengados originados de las obligaciones financieras se presentan dentro de los gastos financieros.

## **Compensación de instrumentos financieros**

Los activos y los pasivos financieros se compensan de manera que se informa el importe neto en el estado de situación financiera, solamente si existe un derecho actual legalmente exigible de compensar los importes reconocidos, y existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.

# Menestras del Negro S. A.

## k) Impuesto a la renta

La Compañía registra el Impuesto a la Renta sobre la base de la renta líquida imponible determinada según las normas establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento. El gasto por impuesto a la renta reconocido en los resultados del período incluye la suma del impuesto diferido y el impuesto corriente, que no se ha reconocido en otras partidas de utilidad integral o directamente en el patrimonio neto.

### Impuesto Corriente

El impuesto a la renta corriente por pagar se calcula sobre la utilidad gravable del año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable debido a que excluye rubros de ingreso o gasto que son imponibles o deducibles en otros años o que nunca serán imponibles o deducibles. El pasivo de la Compañía por impuesto a la renta corriente es calculado usando una tasa impositiva aprobada a la fecha de cierre del período sobre el que se informa.

### Impuesto diferido

El impuesto diferido se calcula utilizando el método del balance que identifica las diferencias temporarias que surgen entre los saldos reconocidos a efectos de información financiera y los saldos a efectos fiscales. Sin embargo, los impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción, distinta de una combinación de negocios, que, en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal.

El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas (y leyes) aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera serán de aplicación cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide. Los impuestos diferidos son reconocidos como gasto o ingreso, e incluidos en la determinación de la ganancia o pérdida neta del ejercicio, excepto si han surgido de una transacción que se ha reconocido directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso se registra inicialmente con cargo o abono al patrimonio.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen sólo en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que se puede compensar: a) las diferencias temporarias; y, b) pérdidas o créditos fiscales no utilizados, pero solo en la medida en que sea probable la disponibilidad de ganancias fiscales futuras, contra los cuales utilizar esas pérdidas o créditos fiscales no usados.

Los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan si, y solo si, existe un derecho legalmente reconocido de compensar los activos por impuesto corriente con los pasivos por impuesto corriente y cuando los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto sobre las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal, que recaen sobre la misma entidad o sujeto fiscal, o diferentes entidades o sujetos fiscales, que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto.

# Menestras del Negro S. A.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se reconocen en los estados financieros como activos y pasivos no corrientes, con independencia de su fecha esperada de realización o liquidación.

## **l) Capital social, reserva legal y resultados acumulados**

El estado de cambios en el patrimonio incluye: el capital social, la reserva legal y los resultados acumulados.

El capital social constituye las aportaciones de los accionistas y representadas en acciones comunes, nominativas y en circulación.

Los otros componentes de patrimonio de los accionistas incluyen lo siguiente:

### **Reserva legal**

De conformidad con la Ley de Compañías de la utilidad anual, debe transferirse una cantidad no menor del 10% para formar la reserva legal hasta que ésta alcance por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

### **Resultados acumulados**

De acuerdo con la Ley de Compañías de los beneficios líquidos anuales se deberá asignar por lo menos un cincuenta por ciento para dividendos en favor de los accionistas, salvo resolución unánime en contrario de la junta general. Conforme la legislación vigente las Compañías deberán considerar que todo el remanente de las utilidades líquidas y realizadas que se obtuvieren en los ejercicios económicos, y que no se hubiere repartido o destinado a la constitución de reservas legales y facultativas, deberá ser capitalizado

## **m) Estado de flujos de efectivo**

Para efectos de preparación del estado de flujos de efectivo, la Compañía utiliza el método directo para la presentación de los flujos de efectivo de las actividades de operación, además ha definido las siguientes consideraciones:

**Efectivo en bancos:** El efectivo en bancos está compuesto por las disponibilidades en los depósitos monetarios que se mantiene en bancos. Los activos registrados en efectivo se registran al costo histórico que se aproxima a su valor razonable de mercado.

Para propósitos del estado de flujos de efectivo, el efectivo en bancos es presentado por la Compañía neto de sobregiros bancarios, si los hubiese.

**Actividades de operación:** son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Compañía, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiamiento.

# Menestras del Negro S. A.

**Actividades de inversión:** corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo.

**Actividades de financiamiento:** actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

## **n) Clasificación de los saldos en corriente y no corriente**

En el estado de situación financiera adjunto, los saldos se clasifican como corrientes y no corrientes.

La Compañía clasificó y presentó a un activo como corriente cuando satisfizo alguno de los siguientes criterios:

- i) se esperaba consumir, en el transcurso del ciclo normal de la operación de la Compañía;
- ii) se mantenía fundamentalmente con fines de negociación;
- iii) se esperaba realizar dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de balance; o
- iv) se trataba de efectivo u otro medio equivalente al efectivo (tal como se define en la NIC 7), cuya utilización no estaba restringida, para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de balance.

Todos los demás activos se clasificaron como no corrientes.

Adicionalmente, los pasivos se clasificaron y presentaron como corrientes, cuando satisfizo alguno de los siguientes criterios:

- i) se esperaban liquidar en el ciclo normal de la operación de la Compañía;
- ii) se mantenían fundamentalmente para negociación;
- iii) debían liquidarse dentro del periodo de doce meses desde la fecha de balance; o,
- iv) la Compañía no tenía un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha de los estados financieros.

Todos los demás pasivos fueron clasificados como no corrientes.

De acuerdo con lo establecido en la NIC 1, el ciclo normal de la operación de una entidad es el período de tiempo que transcurre entre la adquisición de los activos materiales, que entran en el proceso productivo, y la realización de los productos en forma de efectivo o equivalentes al efectivo. En el caso de la Compañía se ha considerado un ciclo operativo de 12 meses.

## **o) Estado de resultado**

El estado del resultado del período fue preparado presentando todas las partidas de ingresos, costos y gastos, en un único estado financiero.

# Menestras del Negro S. A.

La NIC 1 requiere que las partidas del otro resultado integral sean agrupadas en dos categorías: (a) las partidas que no serán reclasificados posteriormente al resultado del ejercicio; y, (b) las partidas que pueden ser reclasificadas en el futuro al resultado del período cuando se cumplan determinadas condiciones.

Se presenta por separado los ingresos operacionales de los otros ingresos del período. Las partidas de gastos han sido expuestas teniendo en cuenta su función.

## 6. Riesgo de instrumentos financieros

### a) Objetivos y políticas de administración del riesgo

La Compañía está expuesta a varios riesgos relacionados con instrumentos financieros. Los activos y pasivos financieros de la Compañía por categoría se resumen en la nota 7. Los principales tipos de riesgos son riesgo de mercado, riesgo crediticio y riesgo de liquidez.

La Administración de riesgos de la Compañía se coordina con la alta Gerencia y se enfoca en asegurar los flujos de efectivo de la Compañía a corto y a mediano plazo al minimizar la exposición a los mercados financieros.

La Compañía no se involucra activamente en la comercialización de activos financieros para fines especulativos y tampoco suscribe opciones. Los riesgos financieros más significativos a los cuales se expone la Compañía se describen más adelante. Las políticas de administración de riesgo son aprobadas y revisadas periódicamente por su Administración.

### b) Análisis del riesgo de mercado

Comercialmente, la Compañía tiene como riesgo el incremento de la competencia, sin embargo; los mismos son mitigados con la fidelización del mercado a través de acuerdos mantenidos con sus empresas relacionadas a las cuales les brinda los arrendamientos. Adicionalmente, existe la posibilidad de que la fluctuación de variables de mercado tales como tasas de interés, tasa de cambio, etc., produzcan pérdidas económicas debido a la desvalorización de flujos o activos o a la valorización de pasivos, debido a la nominación o indexación de éstos a dichas variables.

La administración de estos riesgos es establecida por la Administración de la Compañía, quien define estrategias específicas en función de los análisis periódicos de tendencias de las variables.

#### Riesgo de tasa de interés

La estructura de financiamiento de la Compañía está sustentada desde años anteriores principalmente con el financiamiento a través del sector financiero. Actualmente, la Compañía mantiene créditos con una sola institución financiera de alta calificación con lo cual reduce la exposición a este riesgo. Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía está expuesta a cambios en las tasas de interés de mercado por aquellos préstamos bancarios a tasas de interés variables, no obstante, la administración considera que la exposición a las tasas de interés se considera

# Menestras del Negro S. A.

inmaterial, ya que el financiamiento se genera con instituciones financieras de buena solvencia que le brindan tasas competitivas dentro del mercado.

Adicionalmente, la tasa de interés de endeudamiento generada por obligaciones con el sector financiero se encontró durante el año 2019 en el 8,98% (8,14% anual en el 2018). No obstante, la Administración efectúa un seguimiento continuo de las obligaciones con las entidades financieras que garantice la estabilidad del cobro de las tasas de interés.

## c) Análisis del riesgo de crédito

El riesgo crediticio es el riesgo de que una contraparte falle en liberar una obligación a la Compañía.

La Compañía está expuesta al riesgo crediticio de los activos financieros, incluyendo efectivo en bancos y cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. La máxima exposición de riesgo crediticio por parte de la Compañía se limita a un monto registrado de los activos financieros reconocidos a la fecha de reporte, como se resume a continuación:

|                                                           | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|-----------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Efectivo en bancos                                        | 17.308      | 2.840       |
| Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar | 952.470     | 963.255     |

La Compañía monitorea continuamente los incumplimientos y retrasos de los clientes y de otras contrapartidas como compañías relacionadas, identificados ya sea de manera individual o por grupo, e incorpora esta información a sus controles de riesgo crediticio. La política de la Compañía es tratar solamente con contrapartes solventes y que tengan el compromiso de cumplimiento de sus obligaciones.

### Efectivo y depósitos mantenidos en bancos

El riesgo de crédito con respecto a los saldos en efectivo mantenidos en bancos se gestiona a través de la diversificación de los depósitos bancarios, y solo con las principales instituciones financieras acreditadas. El riesgo crediticio para el efectivo en bancos se considera como insignificante, ya que la contraparte es una institución financiera local de reputación en el mercado y con altas calificaciones por parte de empresas calificadoras independientes como se detalla a continuación:

|                                            | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|--------------------------------------------|-------------|-------------|
| Banco de la Producción S.A. Produbanco (1) | AAA- / AAA- | AAA- / AAA- |

(1) Calificación de riesgos emitida por PCR Pacifit S.A. / Bank Watch Ratings S.A.

### Cuentas por cobrar comerciales

La Compañía supervisa continuamente la calidad crediticia de los clientes en función de un seguimiento del nivel de cobranzas; la política de la Compañía es tratar solo con contrapartes capaces de liquidar los créditos. Los plazos de crédito no van más allá de los 30 días. Los términos de crédito para los clientes están expuestos en el

# Menestras del Negro S. A.

contrato. El riesgo crediticio en curso se administra a través de la revisión periódica del análisis de antigüedad, junto con los límites de crédito por cliente.

En relación con las cuentas por cobrar comerciales, la Compañía no está expuesta a ningún problema de riesgo crediticio significativo con alguna contraparte, ya sea individual o con un grupo de contrapartes, que tengan características similares. Las cuentas por cobrar están conformadas en su totalidad por saldos pendientes de cobro a su relacionada Shemlon, S.A. para los años 2019 y 2018, por concepto de arrendamientos de inmuebles y servicios de asesoramiento. La Compañía no posee garantías sobre las cuentas por cobrar comerciales existentes.

La Compañía aplica el modelo simplificado de la NIIF 9 para el reconocimiento de las pérdidas crediticias esperadas durante el período de vida de las cuentas por cobrar comerciales (aquellas provenientes de la NIIF 15), puesto que estas partidas no tienen un componente de financiamiento significativo.

Al medir las pérdidas crediticias esperadas, las cuentas por cobrar comerciales se han evaluado sobre una base colectiva ya que poseen características de riesgo crediticio similar y se han agrupado según los días vencidos y también según la ubicación geográfica de los clientes. Las tasas de pérdida esperadas se basan en el perfil de pago de las ventas durante los últimos 12 meses anteriores al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, así como las pérdidas crediticias históricas correspondientes durante ese período. Las tasas históricas se ajustan para reflejar los factores macroeconómicos actuales y futuros que afectan la capacidad del cliente para liquidar el monto pendiente. Sin embargo, dado el corto período expuesto al riesgo de crédito, el impacto de estos factores macroeconómicos no se ha considerado significativo dentro del período reportado.

La pérdida crediticia esperada para las cuentas por cobrar comerciales al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 se determinó que tiene un riesgo de crédito bajo debido a las estadísticas de pérdidas en años anteriores, y el comportamiento de la antigüedad de la cartera, debido a esto se ha constituido una provisión para el año 2019 de US\$ 190 (US\$ 333 para el año 2018).

## Otras cuentas por cobrar

Los otros activos financieros a costo amortizado representan principalmente por préstamos a relacionadas.

La provisión por deterioro de otras cuentas por cobrar se ha realizado a través de la evaluación del método general basado en una evaluación individual de cada deudor. Al 31 de diciembre de 2019, se ha realizado una provisión de US\$ 3.540 (US\$ 3.439 para el año 2018).

## **d) Análisis del riesgo de liquidez**

Este riesgo está asociado a la capacidad de la Compañía para responder ante los compromisos financieros adquiridos, y a su capacidad para ejecutar sus planes de negocios con fuentes de financiamiento estables, al respecto la Compañía históricamente genera flujos de fondos positivos, generados por el crecimiento de los márgenes brutos del negocio, manteniendo un flujo de caja operativo suficiente para capital de trabajo y satisfacer todas sus obligaciones.

# Menestras del Negro S. A.

Por otra parte, la Compañía estima que el grado de endeudamiento es adecuado a los requerimientos de sus operaciones normales y de inversión establecidos en sus presupuestos de operación, ya que el endeudamiento externo contribuyó a mejorar la cobertura de liquidez existente.

Los requerimientos de efectivo neto se comparan con el efectivo disponible para poder determinar el alcance máximo o cualquier déficit, lo cual muestra que la administración espera tener los recursos suficientes durante todo el periodo analizado.

La Compañía considera los flujos de efectivo esperados de los activos financieros al evaluar y administrar el riesgo de liquidez, en particular sus recursos de efectivo en bancos y sus cuentas por cobrar. Los flujos de efectivo de clientes, en su mayoría vencen en los primeros 30 días.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los pasivos financieros no derivados de la Compañía tienen vencimientos como se resume a continuación:

| 2019                                                    |                  |                       |                         |                |                  |
|---------------------------------------------------------|------------------|-----------------------|-------------------------|----------------|------------------|
|                                                         | Hasta tres meses | De tres a nueve meses | De nueve Meses a un año | Más de un año  | Total            |
| Préstamos con instituciones financieras                 | 39.462           | 79.139                | 41.342                  | 465.071        | 625.014          |
| Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar | 182.447          | -                     | -                       | 257.240        | 439.687          |
|                                                         | <b>221.909</b>   | <b>79.139</b>         | <b>41.342</b>           | <b>722.311</b> | <b>1.064.701</b> |

| 2018                                                    |                  |                       |                         |                |                  |
|---------------------------------------------------------|------------------|-----------------------|-------------------------|----------------|------------------|
|                                                         | Hasta tres meses | De tres a nueve meses | De nueve Meses a un año | Más de un año  | Total            |
| Préstamos con instituciones financieras                 | 41.050           | 73.363                | 37.677                  | 635.535        | 787.625          |
| Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar | 231.420          | -                     | -                       | 108.640        | 340.060          |
|                                                         | <b>272.470</b>   | <b>73.363</b>         | <b>37.677</b>           | <b>744.175</b> | <b>1.127.685</b> |

## 7. Mediciones a valor razonable

### Instrumentos financieros por categoría

Los valores razonables de los activos y pasivos financieros de la Compañía son similares a los reconocidos en los estados financieros. Un detalle por tipo y antigüedad era como sigue:

# Menestras del Negro S. A.

| Al 31 de diciembre de 2019                                | Valor<br>razonable<br>con cambio<br>en<br>resultados | Costo<br>amortizado | Total          |
|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------|----------------|
| <b>Activos:</b>                                           |                                                      |                     |                |
| Efectivo en bancos                                        | -                                                    | 17.308              | 17.308         |
| Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar | -                                                    | 952.470             | 952.470        |
| <b>Total</b>                                              | <b>-</b>                                             | <b>969.778</b>      | <b>969.778</b> |

| Al 31 de diciembre de 2019                              | Valor<br>razonable<br>con cambio<br>en<br>resultados | Costo<br>amortizado | Total            |
|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------|------------------|
| <b>Pasivos:</b>                                         |                                                      |                     |                  |
| Préstamos con instituciones financieras                 | -                                                    | 625.014             | 625.014          |
| Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar | -                                                    | 439.687             | 439.687          |
| <b>Total</b>                                            | <b>-</b>                                             | <b>1.064.701</b>    | <b>1.064.701</b> |

| Al 31 de diciembre de 2018                                | Valor<br>razonable<br>con cambio<br>en<br>resultados | Costo<br>amortizado | Total            |
|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------|------------------|
| <b>Activos:</b>                                           |                                                      |                     |                  |
| Efectivo en bancos                                        | -                                                    | 2.840               | 2.840            |
| Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar | -                                                    | 963.255             | 963.255          |
| <b>Total</b>                                              | <b>-</b>                                             | <b>966.095</b>      | <b>966.095</b>   |
| <b>Pasivos:</b>                                           |                                                      |                     |                  |
| Préstamos con instituciones financieras                   | -                                                    | 787.625             | 787.625          |
| Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar   | -                                                    | 340.060             | 340.060          |
| <b>Total</b>                                              | <b>-</b>                                             | <b>1.127.685</b>    | <b>1.127.685</b> |

## Mediciones a valor razonable de los instrumentos financieros

La Compañía mide sus instrumentos financieros al valor razonable en cada fecha que se genera el estado de situación financiera para su revelación en notas.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría al transferir un pasivo en una transacción acordada entre participantes de un mercado a la fecha de medición.

# Menestras del Negro S. A.

El valor razonable de un activo o pasivo se mide utilizando los supuestos que los participantes en el mercado usarían al ponerle valor al activo o pasivo, asumiendo que los participantes en el mercado actúan en su mejor interés económico. La Compañía utiliza técnicas de valuación que son apropiadas en las circunstancias y por las cuales tiene suficiente información disponible para medir al valor razonable, maximizando el uso de datos observables relevantes y minimizando el uso de datos no observables.

Todos los activos y pasivos por los cuales se determinan o revelan valores razonables en los estados financieros son clasificados dentro de la jerarquía de valor razonable, descritas a continuación, en base al nivel más bajo de los datos usados que sean significativos para la medición al valor razonable como un todo:

- a) Nivel 1 – Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- b) Nivel 2 – Partidas distintas a los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.
- c) Nivel 3 – Partidas no observables para el activo o pasivo.

Para propósitos de las revelaciones de valor razonable, la Compañía ha determinado las clases de activos y pasivos sobre la base de su naturaleza, características y riesgos y el nivel de la jerarquía de valor razonable tal como se explicó anteriormente.

En los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 no se han realizado transferencias entre el Nivel 1 y el Nivel 2.

## **Estimación del valor razonable**

Los activos y pasivos financieros clasificados como activos al valor razonable con impacto en resultados son medidos bajo el marco establecido por los lineamientos contables del IASB para mediciones de valores razonables y exposiciones.

La Compañía considera que los valores razonables de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, y cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar corresponden a los mismos valores comerciales reflejados contablemente en sus estados financieros, debido a que los plazos de crédito se enmarcan en la definición de condiciones normales de negocio.

## **Instrumentos financieros derivados**

La Compañía no ha efectuado transacciones que den origen a instrumentos financieros derivados.

## **Valor razonable de activos no financieros**

La Compañía no posee activos no financieros medidos al valor razonable.

## **8. Políticas y procedimientos de administración de capital**

Los objetivos sobre la administración de capital de la Compañía son:

# Menestras del Negro S. A.

- Garantizar la habilidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha
- Proporcionar un retorno adecuado a los accionistas

El objetivo de la Compañía en la administración de capital es mantener una proporción financiera de capital a financiamiento adecuada para sus operaciones.

La Compañía determina sus requerimientos de capital con el fin de mantener una estructura general de financiamiento eficiente mientras evita un apalancamiento excesivo, ratio que se presenta a continuación:

|                                    | <b>2019</b> | <b>2018</b> |
|------------------------------------|-------------|-------------|
| Total de recursos ajenos (1)       | 1.067.301   | 1.156.911   |
| Menos: Efectivo en bancos          | (17.308)    | (2.840)     |
| Deuda neta                         | 1.049.993   | 1.154.071   |
| Total de patrimonio neto           | 1.443.936   | 1.358.237   |
| Capital total (2)                  | 2.493.929   | 2.512.308   |
| <b>Ratio de apalancamiento (3)</b> | <b>42%</b>  | <b>46%</b>  |

- (1) Comprenden los pasivos de préstamo financiero, pasivos por impuestos corrientes, cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.  
(2) Se calcula sumando el patrimonio neto más la deuda neta.  
(3) Es igual a la deuda neta dividida para el capital total.

## 9. Ingresos de actividades ordinarias

Un detalle de los ingresos por el año terminado al 31 de diciembre de 2019 y 2018 fue como sigue:

|                | <b><u>2019</u></b> | <b><u>2018</u></b> |
|----------------|--------------------|--------------------|
| Arrendamientos | 205.629            | 98.412             |
| Servicios      | 464                | 230.198            |
| <b>Total</b>   | <b>206.093</b>     | <b>328.610</b>     |

## 10. Otros ingresos

Al 31 de diciembre de 2019, comprenden principalmente ingresos por el reconocimiento del interés implícito correspondiente al préstamo con su relacionada Dexicorp S.A. por US\$ 25.912 (US\$ 25.172 en 2018), véase nota 14.

## 11. Gastos operacionales

El detalle de los gastos operacionales por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y 2018 fue como sigue:

# Menestras del Negro S. A.

|                                                        | <u>2019</u>   | <u>2018</u>   |
|--------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Honorarios profesionales                               | 16.754        | 15.952        |
| Impuesto y contribuciones                              | 15.537        | 23.328        |
| Depreciación de las propiedades de inversión (nota 16) | 12.122        | 7.389         |
| Servicios administrativos                              | 6.000         | 5.500         |
| Servicios básicos                                      | 934           | 1.692         |
| Provisión deterioro                                    | 101           | 3.491         |
| Otros                                                  | 506           | 1.110         |
| <b>Total</b>                                           | <b>51.954</b> | <b>58.462</b> |

## 12. Gastos financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la composición de gastos financieros que mantenía la Compañía fue como sigue:

|                                                         | <u>2019</u>   | <u>2018</u>    |
|---------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| Intereses préstamos instituciones financieras (nota 17) | 61.611        | 66.962         |
| Intereses préstamos con relacionadas                    | 18.938        | 18.254         |
| Costos bancarios                                        | 30            | 139            |
| Interés implícito                                       | -             | 133.478        |
| <b>Total</b>                                            | <b>80.579</b> | <b>218.834</b> |

## 13. Efectivo en bancos

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo del efectivo en bancos por US\$ 17.308 (US\$ 2.840 en 2018) comprendía depósitos a la vista mantenidos en el Banco de la Producción S.A. Produbanco. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el efectivo en bancos no mantenía restricciones para su uso.

## 14. Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

El saldo de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2019 y 2018 fue como sigue:

|                                     | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|-------------------------------------|-------------|-------------|
| Cuentas por cobrar comerciales (1): |             |             |
| Relacionadas (nota 15)              | 48.593      | 85.333      |
|                                     | 48.593      | 85.333      |
| Otras cuentas por cobrar (2):       |             |             |
| Préstamos a relacionadas (nota 15)  | 990.000     | 990.000     |
| Efecto interés implícito (2)        | (82.394)    | (108.307)   |
|                                     | 907.606     | 881.693     |

# Menestras del Negro S. A.

|                             |                |                |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Provisión por deterioro (3) | (3.729)        | (3.771)        |
| <b>Total</b>                | <b>952.470</b> | <b>963.255</b> |

|                                                                             |               |               |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Menos porción largo plazo de los préstamos a relacionadas:                  | (904.066)     | (878.255)     |
| <b>Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes</b> | <b>48.404</b> | <b>85.000</b> |

- (1) Las cuentas por cobrar comerciales corresponden a los saldos pendientes de cobro por ingresos generados por el arrendamiento de bienes; a continuación, se presenta un detalle al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

|                                    | <u>2019</u>   | <u>2018</u>   |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Cartera por vencer                 | 26.443        | 16.512        |
| Cartera vencida entre 1 y 360 días | -             | 422           |
| Cartera vencida más de 360 días    | 22.150        | 68.400        |
| <b>Total</b>                       | <b>48.593</b> | <b>85.333</b> |

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las cuentas por cobrar comerciales se encuentran concentradas en un cliente.

Las cuentas por cobrar comerciales son a la vista y no devengan intereses, ya que se encuentran dentro de condiciones normales de mercado.

- (2) Corresponde al préstamo otorgado a su relacionada, con una tasa de interés implícita del 2.90% con vencimiento en diciembre de 2022.
- (3) El saldo correspondiente a la provisión por el deterioro de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, basado en el método de pérdidas esperadas. A diciembre 2019 y 2018 el movimiento de la provisión fue como sigue:

|                               | <u>2019</u>  | <u>2018</u>  |
|-------------------------------|--------------|--------------|
| Saldo al inicio del año       | 3.771        | -            |
| Reverso provisión             | (143)        | -            |
| Cargo al gasto del año        | 101          | 3.771        |
| <b>Saldo al final del año</b> | <b>3.729</b> | <b>3.771</b> |

## 15. Saldos y transacciones con compañías y partes relacionadas

La Compañía forma parte del grupo económico "KFC" y debido a la integración del negocio realiza transacciones con compañías y partes relacionadas, las cuales podrían no ser realizadas en condiciones iguales que las mantenidas con terceros.

Un resumen de los saldos y las transacciones con compañías y partes relacionadas al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018 fueron como sigue:

# Menestras del Negro S. A.

|                                               | <u>2019</u>      | <u>2018</u>      |
|-----------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b><u>Activos:</u></b>                        |                  |                  |
| <u>Cuentas por cobrar comerciales y otras</u> |                  |                  |
| <u>cuentas por cobrar (nota 14):</u>          |                  |                  |
| Cuentas por cobrar comerciales:               |                  |                  |
| Shemlon S.A. (1)                              | 48.593           | 85.333           |
|                                               | 48.593           | 85.333           |
| Préstamos a relacionadas:                     |                  |                  |
| Dexicorp S.A. (2)                             | 990.000          | 990.000          |
|                                               | 990.000          | 990.000          |
| <b>Total</b>                                  | <b>1.038.593</b> | <b>1.075.333</b> |

|                                              | <u>2019</u>    | <u>2018</u>    |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b><u>Pasivos:</u></b>                       |                |                |
| <u>Cuentas por pagar comerciales y otras</u> |                |                |
| <u>cuentas por pagar (nota 18):</u>          |                |                |
| Cuentas por pagar comerciales:               |                |                |
| Gerencia Corporativa Gerensa S.A.            | 550            | -              |
|                                              | 550            | -              |
| Préstamos de relacionadas:                   |                |                |
| Shemlon S.A. (3)                             | 287.558        | 167.667        |
|                                              | 287.558        | 167.667        |
| Dividendos por pagar (4):                    |                |                |
| Jucarcop Group S.A.                          | 106.812        | 106.812        |
| Kansai Holding S.A.                          | 32.553         | 32.553         |
|                                              | 139.365        | 139.365        |
| Otras cuentas por pagar:                     |                |                |
| Dexicorp S.A.                                | 12.000         | 30.000         |
|                                              | 12.000         | 30.000         |
| <b>Total</b>                                 | <b>439.473</b> | <b>337.031</b> |

|                                 | <u>2019</u>    | <u>2018</u>    |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| <b><u>Ingresos:</u></b>         |                |                |
| <u>Ingresos por actividades</u> |                |                |
| <u>ordinarias:</u>              |                |                |
| Ingresos por arrendamiento:     |                |                |
| Shemlon S.A.                    | 200.031        | 98.412         |
| Ingresos por asesorías:         |                |                |
| Shemlon S.A.                    | 464            | 230.198        |
|                                 | 200.495        | 328.610        |
| <u>Otros Ingresos:</u>          |                |                |
| Shemlon S.A.                    | -              | 843            |
| <b>Total</b>                    | <b>200.495</b> | <b>329.453</b> |

# Menestras del Negro S. A.

## Gastos:

Fee administrativo:

|                      |       |       |
|----------------------|-------|-------|
| Gerencia Corporativa | 6.032 | 5.500 |
| Gerensa S.A.         |       |       |

Intereses por préstamos:

|                  |        |        |
|------------------|--------|--------|
| Shemlon S.A. (3) | 18.938 | 18.254 |
|------------------|--------|--------|

|              |               |               |
|--------------|---------------|---------------|
| <b>Total</b> | <b>24.970</b> | <b>23.754</b> |
|--------------|---------------|---------------|

- (1) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, comprende el saldo pendiente de cobro por los servicios de arrendamiento y servicios de asesoramiento del mes de diciembre de 2019 y 2018, por US\$ 26.443 y U\$ 16.933, respectivamente, y lo correspondiente desde enero del 2008 hasta el 18 de enero de 2009 por US\$ 22.150 y US\$ 68.400, respectivamente. La gerencia estima que serán cobrados durante el 2020 pues no tienen fecha establecida de pago, ni devenguen intereses.
- (2) Corresponde al préstamo otorgado a su relacionada, con una tasa de interés implícita del 2.90% con vencimiento en diciembre de 2022.
- (3) Corresponde a un préstamo recibido de su relacionada Shemlon S.A. destinado para las operaciones normales del negocio. El monto original es de US\$ 652.000, otorgados desde el 31 de enero de 2017 a una tasa de interés anual 8% (9% a partir del año 2019), con plazo de 4 años, sin garantías. Los intereses devengados y reconocidos en los resultados del período 2019 y 2018 ascienden a US\$ 18.938 y US\$ 18.254, respectivamente.
- (4) Corresponde a saldos pendientes de pago a los accionistas por el pago de dividendos de las utilidades no distribuidas del periodo 2013, los cuales serán pagaderos cuando existan los flujos de fondos necesarios, por lo cual no existe una fecha establecida de pago.

La Gerencia clave de la Compañía está constituida por el Gerente General. Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2019 la Compañía ha generado gastos por honorarios con su personal clave por US\$ 14.568 (US\$ 12.140 en 2018).

## 16. Propiedades de inversión

El siguiente fue el movimiento de las propiedades de inversión por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

# Menestras del Negro S. A.

| 2019                   |                      |                                |                      |
|------------------------|----------------------|--------------------------------|----------------------|
| Descripción            | Saldos al 31/12/2018 | Gasto por depreciación del año | Saldos al 31/12/2019 |
| <b>No Depreciables</b> |                      |                                |                      |
| Terrenos               | 1.327.557            | -                              | 1.327.557            |
| <b>Depreciables</b>    |                      |                                |                      |
| Edificios              | 242.443              | -                              | 242.443              |
| Total costo            | 1.570.000            |                                | 1.570.000            |
| Depreciación acumulada | (20.947)             | (12.122)                       | (33.069)             |
| <b>Total</b>           | <b>1.549.053</b>     | <b>(12.122)</b>                | <b>1.536.931</b>     |

| 2018                   |                      |                |                                |                      |
|------------------------|----------------------|----------------|--------------------------------|----------------------|
| Descripción            | Saldos al 31/12/2017 | Adiciones      | Gasto por depreciación del año | Saldos al 31/12/2018 |
| <b>No Depreciables</b> |                      |                |                                |                      |
| Terrenos               | 1.292.214            | 35.343         | -                              | 1.327.557            |
| <b>Depreciables</b>    |                      |                |                                |                      |
| Edificios              | 147.786              | 94.657         | -                              | 242.443              |
| Total costo            | 1.440.000            | 130.000        | -                              | 1.570.000            |
| Depreciación acumulada | (13.558)             |                | (7.389)                        | (20.947)             |
| <b>Total</b>           | <b>1.426.442</b>     | <b>130.000</b> | <b>(7.389)</b>                 | <b>1.549.053</b>     |

El cargo a gastos por concepto de depreciación de las propiedades de inversión fue de US\$ 12.122 en el 2019 y US\$ 7.389 en el año 2018 (véase nota 11).

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Administración no ha evidenciado indicios de deterioro de las propiedades de inversión.

Todas las propiedades de inversión se encuentran aseguradas a través de pólizas de incendios y líneas aliadas contratadas por los clientes a los cuales se arriendan las mismas.

La composición de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2019 y 2018 era la siguiente:

# Menestras del Negro S. A.

| Propiedades                   | 2019                 |                                    | 2018                 |                                    |
|-------------------------------|----------------------|------------------------------------|----------------------|------------------------------------|
|                               | Saldo neto en libros | Valor razonable de los activos (1) | Saldo neto en libros | Valor razonable de los activos (1) |
| <b>Terrenos:</b>              |                      |                                    |                      |                                    |
| Terreno Carolina (2) (5)      | 510.000              | 597.525                            | 510.000              | 597.525                            |
| Terreno Michelena (3) (6)     | 350.000              | 107.321                            | 350.000              | 107.321                            |
| Terreno Cotocollao (2) (4)    | 142.214              | 141.435                            | 142.214              | 141.435                            |
| Terreno Cotocollao II (4) (6) | 290.000              | 73.702                             | 290.000              | 73.702                             |
| Terreno La Garzota (2)        | 35.343               | 35.343                             | 35.343               | 35.343                             |
|                               | <b>1.327.557</b>     | <b>955.326</b>                     | <b>1.327.557</b>     | <b>955.326</b>                     |
| <b>Edificios:</b>             |                      |                                    |                      |                                    |
| Edificio Cotocollao (2) (4)   | 119.449              | 211.167                            | 126.839              | 211.167                            |
| Edificio La Garzota (2)       | 89.924               | 150.188                            | 94.657               | 150.188                            |
|                               | <b>209.373</b>       | <b>361.355</b>                     | <b>221.496</b>       | <b>361.355</b>                     |
| <b>Total</b>                  | <b>1.536.931</b>     | <b>1.316.681</b>                   | <b>1.549.053</b>     | <b>1.316.681</b>                   |

- (1) Valores razonables considerados de los informes de valoración realizados por peritos calificados independientes en el año 2019 y 2018.
- (2) Inmuebles que se encuentran hipotecados para garantizar el préstamo bancario con el Banco de la Producción S.A. Produbanco (véase nota 17).
- (3) Corresponde a lote de terreno situado en la calle Michelena, parroquia La Magdalena, cantón Quito, mismo que se encuentra desocupado actualmente.
- (4) Comprende la unidad generadora de efectivo conformada por los tres inmuebles ubicados en Cotocollao que forman parte de un solo cuerpo rentados a Shemlon S. A.
- (5) Cifras que corresponden al valor de carta de actualización emitida por perito independiente en el año 2019, en base a avalúos presentados en el año 2018.
- (6) Corresponde al valor del avalúo catastral del año 2019 y 2018.

Al 31 de diciembre de 2019, las 4 propiedades de inversión están arrendadas a una relacionada en arrendamiento operativo mediante contratos por un plazo de hasta 10 años desde el inicio del contrato. El ingreso por arrendamiento por el año 2019 asciende a US\$ 200.031 (US\$ 98.412 en el 2018), los contratos se detallan a continuación:

| Cliente      | Propiedad            | Local comercial                 | Canon de arrendamiento mensual              | Fecha de inicio        | Plazo         |
|--------------|----------------------|---------------------------------|---------------------------------------------|------------------------|---------------|
| Shemlon S.A. | Cotocollao           | M003 - Menestras del Negro S.A. | 8% de las Ventas netas mensuales más el IVA | 1 de diciembre de 2014 | 10 años       |
|              | La Garzota           | M035 - Menestras del Negro S.A. | 8% de las Ventas netas mensuales más el IVA | 1 de mayo de 2015      | 10 años       |
|              | La Carolina          | M002 - Menestras del Negro S.A. | 8% de las Ventas netas mensuales más el IVA | No disponible          | No disponible |
|              | Fco. de Orellana (7) | R010 – Casa Res                 | 8% de las Ventas netas mensuales más el IVA | 4 de marzo de 2019     | 10 años       |

- (7) Corresponde al bien inmueble ubicado en la parroquia Tarqui, cantón Guayaquil, identificado como Solar número dos, de la manzana No. 104, de la Etapa

# Menestras del Negro S. A.

Primera de la Urbanización denominada "Complejo Comercial y Urbanístico Kennedy Norte", que se entrega a título de comodato por los señores José María, Juan Sebastián y Carlos Andrés Serrano Páez, con lo cual la Compañía podrá hacer uso del espacio e incluso beneficiarse de frutos, utilidades o rentas por el uso del mismo. El 4 de marzo de 2019, se suscribe el contrato de concesión con la compañía relacionada Shemlon S.A, para que el bien inmueble se destine a un local comercial para la venta de comida y bebidas bajo el nombre comercial "Casa Res".

## 17. Préstamos con instituciones financieras

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los saldos de los préstamos con instituciones financieras se componían como sigue:

|                                                                        | <u>2019</u>    | <u>2018</u>    |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Operación financiera Banco de la Producción S. A. -<br>Produbanco (1): |                |                |
| Intereses por pagar préstamo                                           | 1.089          | 5.482          |
| Capital                                                                | 623.925        | 782.143        |
| <b>Total</b>                                                           | <b>625.014</b> | <b>787.625</b> |
| Porción a largo plazo:                                                 | 465.071        | 635.535        |
| <b>Saldo corriente de préstamos con instituciones<br/>financiera</b>   | <b>159.943</b> | <b>152.090</b> |

- (1) Comprende al saldo del préstamo renovado por US\$ 840.000 en agosto 2018 con fecha de vencimiento el julio de 2023. El préstamo devenga una tasa de interés anual promedio de 8,98% y 8,14% para el 2019 y 2018, respectivamente. Los intereses devengados y reconocidos en los resultados del período por concepto de la obligación financiera ascienden a US\$ 61.611 en el 2019 y US\$ 66.962 en el 2018.

Tal como se detalla en la nota 16, esta deuda se encuentra garantizada con hipotecas abiertas de los siguientes inmuebles: un inmueble ubicado en la urbanización municipal La Carolina, situado parroquia urbana Benalcázar, otro ubicado en la Av. La Prensa, Cotocollao, y por último el bien inmueble situado en la urbanización Sauces 1, Solar No. 40 de la manzana No. 1263, en la ciudad de Guayaquil.

## 18. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar fueron como sigue:

|                        | <u>2019</u> | <u>2018</u>  |
|------------------------|-------------|--------------|
| Comerciales:           |             |              |
| Relacionados (nota 15) | 550         | -            |
| Proveedores            | -           | 2.815        |
|                        | <b>550</b>  | <b>2.815</b> |

Otras cuentas por pagar:

# Menestras del Negro S. A.

|                                                                           |                |                |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Partes relacionadas (nota 15)                                             | 299.558        | 197.667        |
| Dividendos por pagar (nota 15)                                            | 139.365        | 139.365        |
| Beneficios sociales                                                       | 214            | 214            |
| <b>Total</b>                                                              | <b>439.687</b> | <b>340.060</b> |
| Menos porción largo plazo de los préstamos de relacionadas:               | (257.240)      | (108.640)      |
| <b>Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar corrientes</b> | <b>182.447</b> | <b>231.420</b> |

## 19. Pasivos por impuestos corrientes

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, un detalle de los pasivos por impuestos corrientes era el siguiente:

|                                               | <u>2019</u>  | <u>2018</u>   |
|-----------------------------------------------|--------------|---------------|
| Retenciones de impuesto a la renta            | 2.414        | -             |
| Retenciones de impuesto al valor agregado IVA | 186          | -             |
| Impuesto a la renta (nota 20-a)               | -            | 29.226        |
| <b>Total</b>                                  | <b>2.600</b> | <b>29.226</b> |

## 20. Impuesto a la renta

### a) Conciliación tributaria

De conformidad con disposiciones legales, la provisión para el impuesto a la renta se calcula a la tarifa del 28% y 25% aplicable a la utilidad gravable, en proporción a la participación de los accionistas domiciliados en paraísos fiscales. Un detalle de la conciliación tributaria fue como sigue:

|                                                                               | <u>2019</u>    | <u>2018</u>    |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Utilidad antes del impuesto a la renta                                        | 99.615         | 77.328         |
| <b>Menos:</b> Ingresos exentos                                                | (26.055)       | (25.172)       |
| <b>Menos:</b> Deducción Fracción Básica Microempresas (2)                     | (11.310)       | -              |
| <b>Más:</b> Gastos no deducibles                                              | 1.006          | 137.400        |
| <b>Base imponible</b>                                                         | <b>63.256</b>  | <b>189.556</b> |
| <b>Impuesto a la renta causado (3)</b>                                        | <b>13.916</b>  | <b>41.702</b>  |
| <b>Menos crédito tributario por:</b>                                          |                |                |
| Anticipo impuesto a la renta pagado                                           | (1.893)        | -              |
| Retenciones de impuesto a la renta                                            | (16.552)       | (12.476)       |
| <b>Impuesto a la renta por pagar (crédito tributario impuesto a la renta)</b> | <b>(4.528)</b> | <b>29.226</b>  |

# Menestras del Negro S. A.

- (1) Las sociedades residentes y los establecimientos permanentes en el Ecuador están obligados a informar periódicamente al Servicio de Rentas Internas sobre la totalidad de su composición societaria, a fin de poder aplicar la tarifa corporativa de impuesto a la renta del 25% (caso contrario deberá aplicar la tasa del 28%). A la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía ha cumplido con esta disposición legal.
- (2) Para establecer la base imponible de sociedades consideradas microempresas, se deberá deducir adicionalmente un valor equivalente a una (1) fracción básica gravada con tarifa cero (0) de impuesto a la renta para personas naturales de acuerdo con lo descrito en el artículo 37 – Tarifa del impuesto a la renta para sociedades de la Ley de Régimen Tributario Interno.
- (3) Las micro y pequeñas empresas, definidos como tales en el Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno, tendrán una rebaja de tres puntos porcentuales en la tarifa de Impuesto a la Renta.

## b) Impuestos diferidos

Los impuestos diferidos se reconocen por el método del balance general, originados por diferencias temporarias y otros eventos que crean diferencias entre la base contable y tributaria de activos y pasivos, al 31 de diciembre del 2019 la Compañía identificó partidas que generaban dicho impuesto, un detalle es como sigue:

| 2019                                                   |                         |                     |            |                        |
|--------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------|------------|------------------------|
| Concepto                                               | Saldo al inicio del año | Retenciones del año | Compensado | Saldo al final del año |
| <i>Activos por impuestos diferidos con relación a:</i> |                         |                     |            |                        |
| Retenciones en la fuente de impuesto a la renta        | -                       | 16.552              | (12.024)   | 4.528                  |

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo del activo por impuesto a la renta diferido representa principalmente el crédito tributario originado por las retenciones en la fuente efectuadas por los clientes a la Compañía, el cual es recuperable mediante la compensación con el impuesto a la renta causado del periodo corriente o de periodos futuros, o mediante reclamo previa presentación de la respectiva solicitud al Servicio de Rentas Internas. Dicho activo ha sido contabilizado de conformidad con lo establecido en la NIC 12 “Impuesto a las Ganancias”.

## c) Precios de transferencia

De conformidad con las normas tributarias vigentes los contribuyentes que efectúen operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, están obligados a determinar sus ingresos, costos y deducciones aplicando la metodología estipulada en la Ley de Régimen Tributario Interno y tomando como referencia el principio de plena competencia. Cualquier efecto resultante se incluirá como una partida gravable en la determinación del impuesto a la renta corriente.

Los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo

# Menestras del Negro S. A.

período fiscal en un monto acumulado superior a US\$ 3.000.000, deberán presentar al SRI el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, así como estableció que los sujetos pasivos que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro del mismo período fiscal, en un monto acumulado superior a los US\$ 15.000.000 deberán presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia. Dicha información deberá ser presentada en un plazo no mayor a 60 días posterior a la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta.

Al 31 de diciembre de 2019 debido a que las transacciones con compañías relacionadas locales y del exterior no superan los US\$ 3.000.000 y son inferiores a los US\$15.000.000, de acuerdo con la legislación vigente la Compañía no se encuentra dentro del Régimen de Precios de Transferencia.

## **d) Posiciones tributarias inciertas**

Tal como se detalla en la nota 4 (a) a partir del 1 de enero de 2019 la Compañía aplica la CINIIF 23 “La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias”.

A la fecha la administración de la Compañía considera que no existen posiciones tomadas en la determinación del impuesto a la renta que generen incertidumbre sobre su aceptación de acuerdo con la legislación fiscal vigente.

## **e) Reforma tributaria**

Mediante Registro Oficial No. 111 de 31 de diciembre de 2019, se emitió la “Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria” mediante la cual se generaron entre otras las siguientes reformas tributarias vigentes a partir del año 2020 y que por su naturaleza podrían aplicar a la Compañía:

### **Dividendos**

- Los dividendos distribuidos a personas naturales residentes en el Ecuador estarán gravados en el 40% y estarán sujetos a retención en la fuente de hasta el 25% conforme resolución que emita el SRI.
- Se elimina el crédito tributario por dividendos pagados a personas naturales residentes en el Ecuador que son accionistas o beneficiarios efectivos de compañías ecuatorianas.
- Los dividendos distribuidos a sociedades nacionales estarán exentos del impuesto a la renta.
- Cuando una Sociedad incumpla el deber de informar sobre su composición accionaria, 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.

# Menestras del Negro S. A.

- La capitalización de utilidades no será considerada como distribución de dividendos.

## **Ingresos exentos**

- Los pagos parciales por rendimientos financieros en un periodo menor a 360 días serán considerados exentos, siempre que la inversión haya cumplido con todos los requisitos legales para su exención.
- Serán ingresos exentos aquellos derivados directa y exclusivamente de la ejecución de proyectos financieros en su totalidad con créditos o fondos, ambos con carácter no reembolsable de gobierno a gobierno, percibidos por empresas extranjeras de nacionalidad del país donante.

## **Deducciones en gastos financieros**

- Para que sean deducibles los intereses pagados o devengados por bancos, compañías aseguradoras y entidades del sector financiero de la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria, por créditos otorgados de manera directa o indirecta por partes relacionadas el monto de estos no podrá ser mayor al 300% con respecto al patrimonio.
- Para las otras sociedades o personas naturales, el monto total del interés neto en operaciones efectuadas con partes relacionadas no podrá ser superior al 20% de la utilidad antes de participación laboral, más intereses, depreciaciones y amortizaciones.
- No serán deducibles los intereses pagados a partir de enero de 2020 cuya tasa exceda la permitida por el Banco Central del Ecuador, por créditos otorgados entre septiembre y diciembre de 2019 por IFIS nacionales o internacionales o entidades financieras calificadas por los entes de control en Ecuador, cuyo capital haya sido destinado para el pago de dividendos hasta el 31 de diciembre de 2019.

## **Anticipo de impuesto a la renta**

- Se eliminar la obligación del pago del anticipo de impuesto a la renta; pudiendo anticiparse de forma voluntaria el impuesto equivalente al 50% del impuesto a la renta causado en el año anterior menos retenciones en la fuente efectuadas en el ejercicio fiscal anterior.

## **Retenciones en la fuente**

Serán agentes de retención los contribuyentes que cumplan con los requisitos que emitirá el SRI mediante resolución.

## **Impuesto a la salida de divisas**

- Se rebaja el requisito del plazo de crédito a 180 días para que los créditos al exterior, inversiones y rendimientos financieros estén exonerados de ISD.
- Los pagos de dividendos a sociedades extranjeras o personas naturales no residentes en el Ecuador cuando estén domiciliados en paraísos fiscales estarán

# Menestras del Negro S. A.

exonerados del pago del ISD, no aplicable cuando dichos contribuyentes sean accionistas dentro de la cadena de propiedad de la compañía que reparte dividendos.

- Los pagos efectuados al exterior por rendimientos financieros, ganancias de capital y capital relacionados con:
  - Inversiones provenientes del exterior ingresadas al mercado de valores del Ecuador.
  - Valores emitidos por sociedades domiciliadas en el Ecuador que hubieren sido adquiridas en el exterior, destinadas al financiamiento de vivienda, microcrédito e inversiones productivas.
  - Depósitos a plazo o inversiones con recursos provenientes del exterior, en instituciones del sistema financiero nacional.

Estarán gravados con ISD los pagos al exterior por concepto de amortización de capital e intereses generados sobre préstamos generados entre septiembre y diciembre de 2019 por IFIS nacionales o internacionales o entidades financieras calificadas por los entes de control en Ecuador, cuyo capital haya sido destinado para el pago de dividendos hasta el 31 de diciembre de 2019.

## f) Revisión fiscal

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con sus obligaciones tributarias. A la fecha, el Servicio de Rentas Internas tiene el derecho de revisar el impuesto a la renta del año 2017 al 2019.

## 21. Patrimonio de los accionistas

### Capital social

El capital de la Compañía al 31 de diciembre de 2019 y 2018 estaba constituido por cuatrocientas diecinueve mil setecientos sesenta y cuatro acciones nominativas y ordinarias de un dólar (US\$1) cada una. Su composición accionaria por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, fue la siguiente:

| <u>Accionista</u>    | <u>Nacionalidad</u> | <u>Acciones</u> | <u>%</u>    |
|----------------------|---------------------|-----------------|-------------|
| Tesdangroup S.A.     | Ecuador             | 156.110         | 37%         |
| Jucacorp Group S.A.  | Ecuador             | 154.557         | 37%         |
| Zitarcorp group S.A. | Ecuador             | 90.921          | 22%         |
| Kansai Holding S.A.  | Ecuador             | 18.176          | 4%          |
|                      |                     | <b>419.764</b>  | <b>100%</b> |

# Menestras del Negro S. A.

## 22. Conciliación de los pasivos que surgen de las actividades de financiación

Los cambios en los pasivos de la Compañía que surgieron de las actividades de financiamiento al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018 es como sigue:

| 2019                                              |                                   |                                             |                 |                                   |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------|-----------------|-----------------------------------|
|                                                   | Saldos al 31 de diciembre de 2018 | Efectivo provisto (utilizado) por préstamos | Intereses       | Saldos al 31 de diciembre de 2019 |
| Préstamos con instituciones financieras (nota 17) | 787.625                           | (158.218)                                   | (4.393)         | 625.014                           |
| Préstamos con compañías relacionadas (nota 15)    | 167.667                           | 148.600                                     | (28.709)        | 287.558                           |
| <b>Total</b>                                      | <b>955.292</b>                    | <b>(9.618)</b>                              | <b>(33.102)</b> | <b>912.572</b>                    |

| 2018                                              |                                   |                                             |               |                                   |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------|---------------|-----------------------------------|
|                                                   | Saldos al 31 de diciembre de 2017 | Efectivo provisto (utilizado) por préstamos | Intereses     | Saldos al 31 de diciembre de 2018 |
| Préstamos con instituciones financieras (nota 17) | 569.684                           | 213.627                                     | 4.315         | 787.625                           |
| Préstamos con compañías relacionadas (nota 15)    | 460.297                           | (309.680)                                   | 17.050        | 167.667                           |
| <b>Total</b>                                      | <b>1.029.981</b>                  | <b>(96.053)</b>                             | <b>21.365</b> | <b>955.292</b>                    |

## 23. Reclasificaciones

Al 31 de diciembre de 2019, para efectos de presentación comparativa de los estados financieros auditados de acuerdo con el cumplimiento de Normas Internacionales de Información Financiera, hemos reclasificado ciertas partidas de nuestros balances internos, cuyo detalle fue como sigue:

| 2019                                         |                                                   |       |       |                                              |
|----------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------|-------|----------------------------------------------|
|                                              | Saldo Estados Financieros previamente presentados | Debe  | Haber | Estados Financieros presentados reexpresados |
| <b><u>Estado de situación financiera</u></b> |                                                   |       |       |                                              |
| <b>Activo corriente:</b>                     |                                                   |       |       |                                              |
| Activos por impuestos corrientes             | 4.528                                             |       | 4.528 | -                                            |
| <b>Activo no corriente:</b>                  |                                                   |       |       |                                              |
| Activos por impuestos diferidos              | -                                                 | 4.528 |       | 4.528                                        |

# Menestras del Negro S. A.

## Pasivo corriente:

|                               |         |         |        |         |
|-------------------------------|---------|---------|--------|---------|
| Cuentas por pagar comerciales | 30.868  | 30.318  |        | 550     |
| Otras cuentas por pagar       | 408.819 | 257.240 | 30.318 | 181.897 |

## Pasivo no corriente:

|                             |   |         |  |         |
|-----------------------------|---|---------|--|---------|
| Otras cuentas por pagar L/P | - | 257.240 |  | 257.240 |
|-----------------------------|---|---------|--|---------|

---

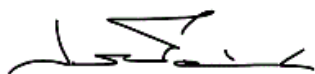
## 24. Eventos subsecuentes

Desde el 31 de diciembre de 2019, la propagación del virus **COVID 19** ha impactado severamente a muchas economías locales alrededor del mundo. En muchos países, incluidos el Ecuador, los negocios como el caso de la Compañía han sido forzados a cerrar lo limitar sus operaciones por largos o indefinidos períodos de tiempo. Las medidas tomadas para contener el virus incluyen restricción de viajes, cuarentenas, distanciamiento social y cierre de servicios no esenciales, lo que ha ocasionado una paralización de los negocios a nivel mundial, resultando en una desaceleración de la economía. El Gobierno del Ecuador ha tomado medidas fiscales y monetarias para estabilizar las condiciones económicas del país.

La Compañía ha determinado que esta situación constituye un evento subsecuente que no requiere ajustes al 31 de diciembre de 2019, consecuentemente la posición financiera y los resultados de sus operaciones al y por el año terminado al 31 de diciembre de 2019 no reflejan su impacto. La duración y el impacto de la pandemia de **COVID 19**, así como la efectividad de las medidas del Gobierno, no pueden ser establecidas confiablemente a la fecha de este informe. Por lo que no es posible estimar la duración y la magnitud de las consecuencias, así como el impacto de estas en la posición financiera y los resultados de la Compañía para períodos futuros incluyendo el año 2020.

## 25. Autorización de los estados financieros

Los estados financieros adjuntos de **Menestras el Negro, S.A** por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 fueron autorizados para su publicación por la Administración de la Compañía el 19 de junio de 2020, y serán aprobados de manera definitiva en Junta de Accionistas de acuerdo con lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.



Juan Pablo Campaña  
Representante Legal



Andrés Villarreal Torres  
Contador