

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LA APLICACIÓN DE PROCEDIMIENTOS PREVIAMENTE ACORDADOS**

---

A los Señores Socios de  
Casscarstone Cía. Ltda.:

Hemos realizado los procedimientos acordados detallados en el Anexo adjunto, los cuales fueron establecidos por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador mediante Resolución No. SCVS.DNPLA.15.008 del 26 de mayo del 2015, y acordados con la Administración de Casscarstone Cía. Ltda. (la Compañía). Tales procedimientos son realizados con el propósito de asistir a la Compañía en la verificación del cumplimiento de lo previsto en las Normas de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos, expedidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador mediante Resolución No. SCVS-DSC-2018-0041 del 28 de diciembre del 2018. La aplicación de los procedimientos acordados fue llevada a cabo de conformidad con la Norma Internacional de Servicios Relacionados 4400 Compromisos para Efectuar Procedimientos Acordados Relacionados con Información Financiera. La suficiencia de los procedimientos acordados es exclusiva responsabilidad de la Compañía; por lo tanto, no efectuamos ninguna declaración respecto a la suficiencia de los mismos, ya sea para el propósito para el cual este informe ha sido requerido o para cualquier otro propósito.

Los resultados de la aplicación de los procedimientos se incluyen en el anexo adjunto.

Debido a que los procedimientos antes mencionados no constituyen una auditoría ni una revisión realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría o Normas Internacionales de Compromisos de Revisión, no expresamos seguridad de auditoría o revisión, sobre la información financiera y no financiera de la Compañía, utilizada en estos procedimientos. Si hubiéramos realizado procedimientos adicionales, o si hubiéramos practicado una auditoría o revisión de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría o Normas Internacionales de Compromisos de Revisión, otros asuntos podrían haber llamado nuestra atención y habrían sido informados a ustedes.

Nuestro informe se emite exclusivamente con el propósito expuesto en el primer párrafo y para su presentación a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y no podrá utilizarse para ningún otro propósito ni ser distribuido a otras partes. Este informe se refiere solamente a los asuntos mencionados en el primer párrafo y los procedimientos especificados en el anexo adjunto y, no se extiende a los estados financieros de Casscarstone Cía. Ltda., tomados en su conjunto.



Quito, Junio 10, 2020

Deloitte se refiere a una o más de las firmas miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), una compañía privada del Reino Unido limitada por garantía ("DTTL"), su red de firmas miembro, y a sus entidades relacionadas. DTTL y cada una de sus firmas miembro son entidades legalmente separadas e independientes. DTTL (también denominada "Deloitte Global") no presta servicios a clientes. Una descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y de sus firmas miembro puede verse en el sitio web [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about).

**PROCEDIMIENTOS PREVIAMENTE ACORDADOS Y RESULTADOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

---

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

Verificamos la calificación de la señora Amparo Maritza Alemán Ponce como Oficial de Cumplimiento de la Compañía en la Unidad de Análisis Financiero y Económico - UAFE, y que el código de registro asignado a la Compañía por parte de la Unidad de Análisis Financiero y Económico - UAFE es el No. 20806. La calificación del oficial de cumplimiento y asignación del código de registro se realizó con fecha 22 de julio del 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.**

Verificamos que las normas y procedimientos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo se encuentran definidas en el "*Manual de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos*" de la Compañía, el mismo que fue aprobado por los Accionistas de la Compañía el 5 de febrero del 2018. Posterior a esa fecha, no han existido modificaciones al Manual de Prevención.

**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.**

La Compañía forma parte del Grupo KFC; sin embargo, cada compañía cuenta con su propio Manual de Prevención.

**4. Confirmar que el Oficial de Cumplimiento haya cumplido con la preparación del informe anual y su presentación ante la junta de Socios o Accionistas y/o Directorio.**

Verificamos que con fecha 31 de enero del 2020, el Oficial de Cumplimiento preparó el informe anual de funciones por el año terminado el 31 de diciembre del 2019. Hasta la fecha de emisión de este informe (junio 10 del 2020), no se ha celebrado la Junta general de Socios en la cual, se conoce y aprueba el informe anual del Oficial de Cumplimiento del año 2019.

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

Seleccionamos aleatoriamente los meses reportados de: febrero, junio, agosto, septiembre, octubre y noviembre del 2019, y realizamos lo siguiente:

**5.1. Consolidar la información mensual de las operaciones o transacciones, individuales o conjuntas, cuyos montos sean iguales o superen el umbral legal, originadas en los pagos efectuados por los clientes de la compañía, a través de los medios de pago que se encuentran definidos en la estructura de reporte de la Unidad de Análisis Financiero y Económico.**

Consolidamos la información mensual de las operaciones o transacciones individuales o conjuntas de los meses de febrero, junio, agosto, septiembre,

**PROCEDIMIENTOS PREVIAMENTE ACORDADOS Y RESULTADOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

---

octubre y noviembre del 2019, cuyos montos fueron iguales o superiores al umbral legal de US\$10,000. Las operaciones fueron obtenidas los estados de cuenta de los bancos con los cuales trabaja la Compañía.

Con el objetivo de validar la integridad de las bases proporcionadas, realizamos el reproceso de la generación de las mismas y procedimos a extraer las transacciones por importes iguales o superiores al umbral legal, originadas a través de los medios de pago que se encuentran definidos en la estructura de reporte de la Unidad de Análisis Financiero y Económico - UAFE y validamos que las mismas se encuentren en las bases de pagos proporcionadas por la Compañía.

De conformidad con las disposiciones legales vigentes, la Compañía no reportó a la Unidad de Análisis Financiero y Económico - UAFE, los pagos efectuados por sus clientes, terceros o compañías relacionadas distintos a los provenientes del alquiler de inmuebles.

**5.2. Solicitar el reporte mensual (RESU) enviado por la compañía a la Unidad de Análisis Financiero y Económico en los meses escogidos para la muestra.**

Solicitamos el reporte mensual (RESU) de los meses de febrero, junio, agosto, septiembre, octubre y noviembre del año 2019 y verificamos que estos reportes fueron enviados a la Unidad de Análisis Financiero y Económico - UAFE.

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

De los meses seleccionados, verificamos que todas las operaciones de clientes que superaron el umbral legal y que fueron realizadas a través de los medios de pago definidos por la Unidad de Análisis Financiero y Económico - UAFE, hayan sido reportadas.

**5.4. 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.**

Para cada uno de los meses seleccionados tomamos aleatoriamente el 5% de los clientes y revisamos el cumplimiento de las políticas de debida diligencia conforme lo requerido en la normativa correspondiente. Como resultado del procedimiento realizado, identificamos que el Formulario "Conozca a su Cliente" de la compañía Dinadec S.A. corresponde al año 2017 y no ha sido actualizado anualmente, tal como lo establece la normativa vigente. Durante el año 2019, de acuerdo con los reportes RESU, el referido cliente realizó pagos por alquiler de US\$508 mil.

Excepto por lo mencionado anteriormente, la Compañía aplicó las políticas de debida diligencia conforme lo establece la normativa vigente y el Manual de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos de la Compañía.

**PROCEDIMIENTOS PREVIAMENTE ACORDADOS Y RESULTADOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

---

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

Determinamos que el proceso utilizado por la Compañía, en cuanto a la custodia y confidencialidad de los expedientes, proporciona la seguridad necesaria de la información física y digital. La custodia de los expedientes de clientes se encuentra a cargo del Departamento de Tesorería, el cual mantiene los archivos físicos de los clientes en una zona con restricción a personal no autorizado.

**7. Verificar la existencia y aprobación 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.**

Verificamos la existencia de la matriz de riesgo, en la que se encuentran detallados los riesgos y planes de acción que mitigan posibles procesos de delito de lavado de activos. Verificamos que el Oficial de Cumplimiento, al momento de la aplicación de la matriz de riesgo como herramienta de mitigación de posibles procesos de delito de lavado de activos, solicita y revisa la siguiente documentación soporte: Formulario de conozca al cliente, formulario de licitud de fondos, declaración de no ser persona expuesta políticamente (PEPs), documentos de ciudadanía y papeleta de votación, copia de al menos un servicio básico, RUC de la Compañía y verificación en la lista Clinton.

La matriz de riesgo fue elaborada y actualizada por el Oficial de Cumplimiento y aprobada por la junta general de accionistas el 5 de febrero del 2018 e informada a cada una de las Gerencias de la Compañía. La matriz de riesgo es utilizada por el Oficial de Cumplimiento para determinar el nivel de riesgo al cual se encuentra expuesta la Compañía, en relación con el lavado de activos.

---

# **Casscarstone Cía Ltda. y Subsidiaria**

*Estados Financieros Consolidados por el  
Año Terminado el 31 de Diciembre del  
2019 e Informe de los Auditores  
Independientes*

## **CASSCARSONE CÍA. LTDA. Y SUBSIDIARIA**

### **ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

---

<b><u>Contenido</u></b>	<b><u>Página</u></b>
Informe de los auditores independientes	1
Estado de situación financiera	4
Estado de resultado integral	5
Estado de cambios en el patrimonio	6
Estado de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros	8

#### **Abreviaturas:**

CINIIF	Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
FV	Valor razonable (Fair value)
FVR	Valor razonable con cambios en resultado del año
FVORI	Valor razonable con cambios en otro resultado integral
IASB	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad
IESBA	Consejo Internacional de Estándares Éticos para Contadores
IVA	Impuesto al Valor Agregado
NIA	Normas Internacionales de Auditoría
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
PCE	Pérdida de crédito esperada
SRI	Servicio de Rentas Internas
SPPI	Solo pago de principal e intereses
US\$	U.S. dólares

---

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Señores Socios de  
Casscarsone Cía. Ltda.:

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros consolidados que se adjuntan de Casscarsone Cía. Ltda. y su subsidiaria (el Grupo) que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 y los correspondientes estados consolidados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Casscarsone Cía. Ltda. y su subsidiaria al 31 de diciembre del 2019, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

### **Fundamentos de la opinión**

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados*". Somos independientes del Grupo de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

### **Información presentada en adición a los estados financieros consolidados**

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de los Administradores a la Junta de Socios, pero no incluye el juego completo de estados financieros consolidados y nuestro informe de auditoría. Se espera que dicha información sea puesta a nuestra disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados del Grupo, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

Deloitte se refiere a una o más de las firmas miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), una compañía privada del Reino Unido limitada por garantía ("DTTL"), su red de firmas miembro, y a sus entidades relacionadas. DTTL y cada una de sus firmas miembro son entidades legalmente separadas e independientes. DTTL (también denominada "Deloitte Global") no presta servicios a clientes. Una descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y de sus firmas miembro puede verse en el sitio web [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about).

En conexión con la auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros consolidados o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.

Una vez que leamos el Informe anual de los Administradores a la Junta de Socios, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto a los Socios del Grupo.

### **Responsabilidad de la Administración del Grupo por los estados financieros consolidados**

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros consolidados libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de evaluar la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de reporte financiero del Grupo.

### **Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados**

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría efectuada 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 evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones

deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.

- Obtenemos conocimiento 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 propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Evaluamos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, evaluamos si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, 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 ocasionar que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada de auditoría relacionada con la información financiera del Grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo, así como únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los responsables de la Administración del Grupo respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.



Quito, Junio 10, 2020  
Registro No. 019



David Liger  
Socio  
Licencia No. 17-5223



---

<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u></b>	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>31/12/19</u></b>	<b><u>31/12/18</u></b>
		<b>(en U.S. dólares)</b>	
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Préstamos	7	4,445,999	2,602,205
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	8	264,415	359,881
Pasivos por impuestos corrientes	9	13,539	12,060
Otros pasivos financieros	10	<u>1,646,270</u>	<u>813,333</u>
Total pasivos corrientes		<u>6,370,223</u>	<u>3,787,479</u>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Préstamos	7	30,890,394	32,511,521
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	8	397,905	371,005
Otros pasivos financieros	10	<u>3,001,839</u>	<u>4,094,060</u>
Total pasivos no corrientes		<u>34,290,138</u>	<u>36,976,586</u>
<b>Total pasivos</b>		<b><u>40,660,361</u></b>	<b><u>40,764,065</u></b>
<b>PATRIMONIO:</b>			
Capital social	12	8,000,000	8,000,000
Déficit acumulado		<u>(3,144,609)</u>	<u>(2,297,628)</u>
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		4,855,391	5,702,372
Participación no controladora		<u>18,039</u>	<u>17,993</u>
Total patrimonio		<u>4,873,430</u>	<u>5,720,365</u>
<b>TOTAL</b>		<b><u>45,533,791</u></b>	<b><u>46,484,430</u></b>

---



CPA. Ana Córdova  
Contadora General

**CASSCARSONE CÍA. LTDA. Y SUBSIDIARIA****ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADO INTEGRAL  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

	<b>Notas</b>	<b>Año terminado</b>	
		<b>31/12/19</b>	<b>31/12/18</b>
		<b>(en U.S. dólares)</b>	
<b>INGRESOS:</b>			
Ingresos por arriendos	13	5,172,223	5,149,589
Ingresos por servicios		302,914	408,510
Otros		<u>33,496</u>	<u>71,025</u>
Total ingresos		<u>5,508,633</u>	<u>5,629,124</u>
<b>COSTOS Y GASTOS:</b>			
Costos financieros		3,781,236	3,521,497
Depreciación		1,432,565	1,434,563
Honorarios		555,511	582,764
Impuestos y contribuciones		184,916	187,586
Servicios de guardianía		107,818	101,080
Mantenimiento		143,879	131,763
Seguros		75,202	71,638
Servicios de operación		32,762	12,454
Servicios básicos		3,623	8,774
Otros gastos		<u>35,494</u>	<u>28,322</u>
Total costos y gastos		<u>6,353,006</u>	<u>6,080,441</u>
<b>PÉRDIDA ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>		<u>(844,373)</u>	<u>(451,317)</u>
Gasto por impuesto a la renta:	9		
Corriente		(2,552)	(2,620)
Diferido		<u>(313)</u>	<u>(312)</u>
Total		<u>(2,865)</u>	<u>(2,932)</u>
<b>PÉRDIDA DEL AÑO Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL</b>		<u>(847,238)</u>	<u>(454,249)</u>
Pérdida del año y total resultado integral atribuible a:			
Propietarios de la controladora		(847,284)	(454,254)
Participaciones no controladoras		<u>46</u>	<u>5</u>
Total		<u>(847,238)</u>	<u>(454,249)</u>

Ver notas a los estados financieros consolidados

Fornax Group Corp.  
Narciza Espin  
Apoderada EspecialCPA. Ana Córdoba  
Contadora General

**CASSCARSONE CÍA. LTDA. Y SUBSIDIARIA**

**ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

	<u>Capital social</u>	<u>Déficit acumulado</u>	<u>Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora</u> ... (en U.S. dólares) ...	<u>Participaciones no controladoras</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2017	8,000,000	(1,810,954)	6,189,046	17,988	6,207,034
Efecto de cambio de política contable (Nota 2)	<u>-</u>	<u>(32,420)</u>	<u>(32,420)</u>	<u>-</u>	<u>(32,420)</u>
Saldos al 1 de enero del 2018, restablecidos	8,000,000	(1,843,374)	6,156,626	17,988	6,174,614
Pérdida del año	<u>-</u>	<u>(454,254)</u>	<u>(454,254)</u>	<u>5</u>	<u>(454,249)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2018	8,000,000	(2,297,628)	5,702,372	17,993	5,720,365
Pérdida del año		(847,284)	(847,284)	46	(847,238)
Ajustes		<u>303</u>	<u>303</u>	<u>-</u>	<u>303</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2019	<u>8,000,000</u>	<u>(3,144,609)</u>	<u>4,855,391</u>	<u>18,039</u>	<u>4,873,430</u>

Ver notas a los estados financieros consolidados

Fornax Group Corp.  
Narciza Espin  
Apoderada Especial

CPA. Ana Córdova  
Contadora General

**CASSCARSONE CÍA. LTDA. Y SUBSIDIARIA**

**ESTADO CONSOLIDADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

---

	<b>Año terminado</b>	
	<b><u>31/12/19</u></b>	<b><u>31/12/18</u></b>
	<b>(en U.S. dólares)</b>	
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Recibido de clientes	5,626,475	5,592,809
Pagado a proveedores	(1,419,857)	(924,570)
Otros ingresos	<u>33,087</u>	<u>30</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>4,239,705</u>	<u>4,668,269</u>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Incremento de préstamos	2,500,000	
Pago de préstamos	(5,791,792)	(5,305,452)
Incremento de otros pasivos financieros	1,885,001	676,000
Pago de otros pasivos financieros	<u>(2,281,921)</u>	<u>-</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	<u>(3,688,712)</u>	<u>(4,629,452)</u>
<b>EFFECTIVO Y BANCOS:</b>		
Incremento neto en efectivo y bancos	550,993	38,817
SalDOS al comienzo del año	<u>128,036</u>	<u>89,219</u>
<b>SALDOS AL FIN DEL AÑO</b>	<u><u>679,029</u></u>	<u><u>128,036</u></u>
<b>TRANSACCIÓN QUE NO GENERÓ FLUJO DE EFECTIVO</b>		
Pago de otros pasivos financieros mediante endoso de nota de crédito	<u>129,141</u>	<u>920,730</u>

Ver notas a los estados financieros consolidados

---

Fornax Group Corp.  
Narciza Espin  
Apoderada Especial

CPA. Ana Córdoba  
Contadora General

## **CASSCARSONE CÍA. LTDA. Y SUBSIDIARIA**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

---

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

Casscarstone Cía. Ltda. es una compañía limitada constituida el 13 de noviembre del 2012, su domicilio principal es Corea y Av. Amazonas, Edificio Belmonte, en la ciudad de Quito, Provincia de Pichincha. Los socios de la Compañía son Dexicorp S.A. (una entidad establecida en Ecuador), Frontrange Ecuador (una entidad establecida en los Estados Unidos de América) y Rogrove S.A (una entidad establecida en Uruguay), cada uno con el 33.33% de participación accionaria.

La principal actividad de la Compañía se relaciona con el arrendamiento de bienes inmuebles. En el mes de mayo del 2013, Casscarstone Cía. Ltda. contrató los servicios profesionales de una compañía para que realice la construcción de las bodegas ubicadas en la Parroquia Tababela, cantón Quito, provincia de Pichincha. Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía mantiene 79,900 metros cuadrados de bodegas industriales y comerciales, de las cuales 66,400 metros cuadrados se encuentran arrendadas y 13,500 metros cuadrados disponibles.

La subsidiaria que se incluye en los estados financieros consolidados es Inmobiliaria Guambi Cía. Ltda., una compañía limitada constituida en Ecuador el 15 de diciembre del 1978, su domicilio principal es Corea y Av. Amazonas, Edificio Belmonte, en la ciudad de Quito, Provincia de Pichincha. La participación accionaria y poder del voto de Casscarstone Cía. Ltda. en la subsidiaria es del 99.80%.

La principal actividad de Inmobiliaria Guambi Cía. Ltda. se relaciona con la administración de inmuebles, pudiendo la Compañía realizar toda clase de actos civiles y de comercio u operaciones mercantiles permitidas por la Ley.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el Grupo no tiene empleados en relación de dependencia, por cuanto el servicio de administración y operación es prestado por su compañía relacionada Gerencia Corporativa Gerensa S.A..

Las políticas contables que utiliza la subsidiaria son consistentes con las que aplica Casscarstone Cía. Ltda. en la preparación de sus estados financieros consolidados.

La información contenida en estos estados financieros consolidados es responsabilidad de la administración del Grupo.

#### **2. ADOPCIÓN DE NORMAS NUEVAS Y REVISADAS**

##### ***2.1 Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas que son mandatoriamente efectivas en el año actual***

En el año en curso, el Grupo implementó ciertas NIIFS nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus

siglas en inglés) las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir de los ejercicios que iniciaron en o después del 1 de enero de 2019.

### **Impactos de la aplicación inicial de la NIIF 16 Arrendamientos**

El Grupo implementó la NIIF 16 (emitida por el IASB en enero de 2016), la cual establece requerimientos nuevos o modificados respecto a la contabilidad de arrendamientos. Introduce cambios significativos a la contabilidad del arrendatario, eliminando la distinción entre un arrendamiento operativo y financiero y requiriendo el reconocimiento de un activo por derechos de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de comienzo de todos los arrendamientos, exceptuando aquellos que se consideren de corto plazo o de activos de bajo valor. En contraste a la contabilidad del arrendatario, los requerimientos para el arrendador permanecen significativamente sin cambios. Los detalles para los nuevos requerimientos se describen en la nota 3.9. El impacto inicial de la adopción de la NIIF 16 en los estados financieros del Grupo se describe a continuación.

La fecha de aplicación inicial de la NIIF 16 para el Grupo fue el 1 de enero de 2019.

#### **Impacto de la nueva definición de arrendamiento**

El Grupo ha determinado aplicar la solución práctica disponible para la transición a NIIF 16 que establece que, para los contratos celebrados previo al 1 de enero del 2019, no es necesario revalorar si corresponden a contratos de arrendamiento. Por lo tanto, la definición de arrendamiento de NIC 17 y CINIIF 4 continúa aplicándose a dichos contratos.

El cambio en la definición de un arrendamiento principalmente se refiere al concepto de control. La NIIF 16 determina si un contrato contiene un arrendamiento en función de si el cliente tiene derecho a controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una contraprestación. Esto contrasta con el enfoque de "riesgos y beneficios" de la NIC 17 y de la CINIIF 4.

Para la adopción inicial de NIIF 16, el Grupo llevó a cabo un proyecto de implementación, que reveló que la nueva definición de arrendamiento bajo NIIF 16 no cambia de forma significativa el alcance de los contratos que cumplen la definición de arrendamiento para el Grupo.

#### **Impacto en la contabilidad como arrendador**

La NIIF 16 no contiene cambios sustanciales en la manera en la que un arrendador contabiliza un arrendamiento. Bajo NIIF 16, un arrendador continúa clasificando los arrendamientos como arrendamientos financieros o arrendamientos operativos y la contabilización para estos dos tipos de arrendamientos se lleva de manera distinta.

Por otro lado, la NIIF 16 cambió y amplió las revelaciones necesarias, en particular aquellas referentes a como el arrendador administra los riesgos resultantes del interés residual en activos arrendados.

Bajo NIIF 16, un arrendador intermedio debe contabilizar el arrendamiento principal y el subarrendamiento como dos contratos separados. El arrendador intermedio debe clasificar el subarrendamiento como arrendamiento financiero o arrendamiento operativo en referencia al activo por derechos de uso resultante del arrendamiento principal (y no en referencia al activo subyacente como era bajo la NIC 17).

La adopción de NIIF 16 no generó impactos en los estados financieros consolidados del Grupo.

## **2.2 Impacto de la aplicación de otras modificaciones a las Normas e Interpretaciones a las NIIF que son efectivas por los períodos que comiencen en o después del 1 de enero del 2019**

En el año en curso, el Grupo ha adoptado una modificación a las Normas e Interpretaciones a las NIIF emitidas por el IASB. Su adopción no ha tenido ningún impacto material en las revelaciones o en los valores informados en estos estados financieros consolidados.

### **Modificaciones a la NIIF 9 Características de prepago con compensación negativa**

El Grupo adoptó las modificaciones a la NIIF 9 por primera vez en el período actual. Las modificaciones a la NIIF 9 aclaran que, con el propósito de evaluar si un prepago cumple con la condición de "sólo pagos de capital e intereses" (SPPI), la parte que ejerce la opción puede pagar o recibir una compensación razonable por el prepago independientemente de la razón de pago por adelantado. En otras palabras, los activos financieros con características de prepago con compensación negativa no necesariamente fallan la prueba de SPPI. Las modificaciones a la NIIF 9 no han tenido impacto en los estados financieros consolidados del Grupo.

### **CINIIF 23 Incertidumbre en el tratamiento de impuestos a las ganancias**

CINIIF 23 establece cómo determinar la posición fiscal contable cuando hay incertidumbre respecto a los tratamientos sobre impuestos a las ganancias. La interpretación requiere:

- Determinar si las posiciones fiscales inciertas son evaluadas por separado o como grupo; y
- Evaluar si es probable que la autoridad fiscal acepte un tratamiento fiscal incierto utilizado, o propuesto a utilizarse, por una compañía en sus declaraciones de impuestos a las ganancias:
  - En caso afirmativo, se debe determinar la posición fiscal contable de manera consistente con el tratamiento fiscal utilizado en las declaraciones de impuesto a la renta.
  - En caso negativo, debe reflejarse el efecto de la incertidumbre en la determinación de la posición fiscal contable utilizando el valor más probable o el método del valor esperado.

La Administración ha determinado que la implementación de la CINIIF 23 no ha tenido un impacto significativo en los estados financieros consolidados del Grupo.

**2.3 Normas nuevas y revisadas emitidas, pero aún no efectivas** - A la fecha de aprobación de los estados financieros consolidados, el Grupo no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero aún no son efectivas. Un detalle es como sigue:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de períodos que inicien en o después de</u>
Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8	Definición de materialidad	Enero 1, 2020
Marco Conceptual	Marco Conceptual de las Normas NIIF	Enero 1, 2020

Se permite la aplicación anticipada de estas normas nuevas y revisadas.

#### **Modificaciones a NIC 1 e NIC 8 Definición de materialidad**

Las modificaciones tienen el objetivo de simplificar la definición de materialidad contenida en la NIC 1, haciéndola más fácil de entender y no tienen por objetivo alterar el concepto subyacente de materialidad en las NIIFS. El concepto de oscurecer información material con información inmaterial se ha incluido en la nueva definición.

El límite para la materialidad influyente para los usuarios se ha cambiado de “podrían influir” a “podría esperarse razonablemente que influyan”. La definición de materialidad en la NIC 8 ha sido reemplazada por una referencia a la definición de materialidad en la NIC 1. Además, el IASB modificó otras normas y el Marco Conceptual que contenían una definición de materialidad o referencia al término materialidad para garantizar la consistencia.

La modificación se aplicará prospectivamente para períodos de reporte que comiencen en o después del 1 de enero de 2020, con aplicación anticipada permitida.

#### **Marco Conceptual de las Normas NIIF**

Junto con el Marco Conceptual revisado, que entró en vigor en su publicación el 29 de marzo de 2018, el IASB también emitió las Modificaciones a las Referencias al Marco Conceptual de las NIIF. El documento contiene modificaciones para las NIIF 2, 3, 6, 14, NIC 1, 8, 34, 37, 38, CINIIF 12, 19, 20, 22 y SIC 32.

Sin embargo, no todas las modificaciones actualizan a los pronunciamientos respecto a las referencias al marco conceptual de manera que se refieran al Marco Conceptual revisado. Algunos pronunciamientos sólo se actualizan para indicar a cuál versión se refieren (al Marco adoptado por el IASB en 2001, 2010 o el Marco revisado del 2018) o para indicar que las definiciones en la Norma no se han actualizado con nuevas definiciones desarrolladas en el Marco Conceptual revisado.

Las modificaciones, que en realidad son actualizaciones, son efectivas para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2020, con adopción anticipada permitida.

### 3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

**3.1 Declaración de cumplimiento** - Los estados financieros consolidados han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

**3.2 Moneda funcional** - La moneda funcional del Grupo es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

**3.3 Bases de preparación** - Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base del costo histórico, tal como se explica en las políticas contables incluidas a continuación.

El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Grupo tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y/o de revelación en los estados financieros consolidados, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las transacciones relacionadas, con operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la NIC 17, y las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

Los importes de las notas a los estados financieros consolidados están expresados en U.S. dólares, excepto cuando se especifique lo contrario.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros consolidados:

**3.4 Bases de consolidación** - Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros de la Compañía y su subsidiaria. Todas las transacciones, saldos ingresos y gastos intergrupales son eliminados en la consolidación. Una compañía tiene control cuando:

- a) Tiene poder sobre la participada;
- b) Está expuesta a, o tiene derechos sobre, rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada, y
- c) Tiene la capacidad de usar su poder sobre la participada para afectar a sus rendimientos

La Compañía reevalúa si controla una participada, si los hechos y circunstancias indican que hay cambios en uno o más de los tres elementos del control mencionados anteriormente.

Cuando la Compañía tiene menos de la mayoría de los derechos de voto de una participada, el poder sobre la participada se genera cuando los derechos de voto son suficientes para otorgarle la capacidad práctica de dirigir las actividades relevantes de la participada de forma unilateral.

La Compañía considera todos los hechos y circunstancias pertinentes para evaluar si los derechos de voto mantenidos en una participada son suficientes para otorgarle poder, incluyendo:

- a) El tamaño de la participación del derecho de voto de la Compañía en relación con el tamaño y la dispersión de las acciones de los otros tenedores de voto
- b) Los derechos de voto potenciales poseídos por la Compañía, otros tenedores de voto o de otras partes
- c) Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales
- d) Todos los hechos y circunstancias adicionales que indican que la Compañía tiene, o no, la capacidad presente de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben hacerse, incluyendo los patrones de voto en las juntas de socios anteriores.

La consolidación de una subsidiaria inicia cuando la Compañía adquiere el control de la subsidiaria, y cesa, cuando este pierde el control de la misma. Los ingresos y gastos de la subsidiaria adquirida o enajenada durante el ejercicio, se incluyen en el estado consolidado de resultados y en el otro resultado integral desde la fecha de control de las ganancias de la subsidiaria hasta la fecha en que la Compañía deje de controlar a la referida entidad.

El resultado y cada componente de otro resultado integral se atribuirán a los propietarios de la Compañía y de los intereses minoritarios. El resultado global total de las subsidiarias se atribuye a los propietarios del Grupo y a las participaciones no controladoras aún si esto diera lugar a los intereses minoritarios a un saldo deudor.

Cuando sea necesario, se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias en relación a las políticas contables del Grupo.

Todos los activos, pasivos, patrimonio, ingresos, gastos y flujos de efectivo relacionados con las transacciones intergrupales son eliminados en su totalidad en el proceso de consolidación.

### ***Cambios en las participaciones de propiedad del Grupo en una subsidiaria***

Los cambios en las participaciones de propiedad del Grupo en una subsidiaria que no den lugar a la pérdida de control se contabilizan como transacciones de patrimonio. El importe en libros de las participaciones del Grupo y de las participaciones no controladoras se ajustan para reflejar los cambios en su participación relativa en la subsidiaria. Cualquier diferencia entre el monto por el cual se ajustaron las participaciones no controladoras y el valor razonable de la contraprestación pagada o recibida se reconoce directamente en el patrimonio y es atribuida a los propietarios de la controladora.

Cuando la Compañía pierde el control de una subsidiaria, la ganancia o pérdida se reconoce en los resultados y se calcula como la diferencia entre (i) el agregado del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de la participación retenida y (ii) el importe en libros previo de los activos (incluyendo la plusvalía), y los pasivos de la subsidiaria y cualesquiera participaciones no controladoras. Los importes previamente reconocidos en otro resultado integral en relación con esa subsidiaria son registrados como si el Grupo hubiese vendido directamente los activos pertinentes (es decir, reclasificado al resultado del período o transferido a otra categoría de patrimonio como lo especifican/permiten las NIIF aplicables). El valor razonable de la inversión retenida en la antigua subsidiaria, en la fecha en que se perdió el control, deberá considerarse como el valor razonable a efectos del reconocimiento inicial de un activo financiero de acuerdo con la NIIF 9 o, cuando proceda, el costo del reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o negocio conjunto.

***Participaciones no controladoras*** - Se identifican de manera separada respecto a la participación de la Compañía. Las participaciones no controladoras podrían ser inicialmente medidas a su valor razonable o como la parte proporcional de las participaciones no controladoras de los activos netos identificables de la adquirida. Posteriormente a la adquisición, el valor en libros de las participaciones controladoras será el importe de dichas participaciones al reconocimiento inicial más la porción de las participaciones no controladoras del estado de cambios en el patrimonio neto posterior. El resultado integral total se atribuye a las participaciones no controladoras aún si esto da lugar a un saldo deficitario de estas últimas.

**3.4 Efectivo y bancos** - Incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos bancarios, que se pueden transformar rápidamente en efectivo.

**3.5 Propiedades de inversión** - Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Las propiedades del Grupo mantenidas bajo contratos de arrendamiento operativo para ganar renta o plusvalía se contabilizan como propiedades de inversión. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

La depreciación de las propiedades de inversión se registra en resultados del período y se reconoce en método de línea recta sobre su vida útil estimada. El Grupo estimada una vida útil de aproximadamente 20 años para sus propiedades de inversión.

**3.6 Deterioro del valor de los activos tangibles** - Al final de cada período sobre el cual se informa, el Grupo evalúa los importes en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro de valor. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (de haber alguna). Cuando el activo no genera flujos de efectivo que sean independientes de otros activos, el Grupo calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se identifica una base razonable y consistente de distribución, los activos comunes son también asignados a las unidades generadoras de efectivo individuales, o distribuidas al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de ventas y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados del valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustado los estimados de flujo de efectivo futuros.

Si el importe recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) calculado es menor que su importe en libros, el importe en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro de valor se reconocen inmediatamente en el resultado del período, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro de valor como una disminución en la revaluación.

Cuando una pérdida por deterioro de valor es revertida posteriormente, el importe en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el importe en libros incrementado no excede el importe en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro de valor para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro de valor es reconocido automáticamente en el resultado del período, salvo si el activo correspondiente se registra al importe revaluado, en cuyo caso el reverso de la pérdida por deterioro de valor se maneja como un aumento en la revaluación.

**3.7 Impuestos** - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido. Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía no generó utilidad gravable ni diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros separados, razón por lo cual no ha registrado impuestos corrientes ni diferidos.

**Impuesto corriente** - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a que excluye partidas de ingresos y gastos que serán impositivos o deducibles en años futuros, y que excluye partidas que nunca serán impositivos o deducibles. El pasivo del Grupo por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

Se reconoce una provisión para aquellos asuntos para los cuales determinar el impuesto a pagar es incierto, pero se considera probable que habrá una futura salida de fondos hacia la autoridad fiscal. Las provisiones se miden a la mejor estimación de la cantidad que se espera sea pagadera. La evaluación se basa en el juicio de los profesionales de impuestos dentro del Grupo soportado por experiencia previa en situaciones similares y, en ciertos casos, basado en la opinión de asesores fiscales independientes.

El impuesto corriente se reconoce como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

**3.8 Provisiones** - Se reconocen cuando el Grupo tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que el Grupo tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su importe en libros representa el valor actual de dicho flujo de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el importe de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

**3.9 Arrendamientos** - Los arrendamientos en los que el Grupo funge como arrendador son clasificados como arrendamientos financieros o arrendamientos operativos. El contrato se clasifica como un arrendamiento financiero cuando los plazos del contrato transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad al arrendatario. Todos los demás contratos se clasifican como contratos operativos.

**El Grupo como arrendador** - El ingreso por rentas proveniente de arrendamientos operativos se reconoce en línea recta durante el plazo del arrendamiento relevante. Los costos iniciales directos incurridos en la negociación y arreglo del arrendamiento operativo son agregados al valor en libros del activo arrendado y son reconocidos en línea recta durante el plazo del arrendamiento.

**3.10 Reconocimiento de ingresos** - Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que el Grupo pueda otorgar.

**Ingresos por arrendamiento** - La política del Grupo para el reconocimiento de ingresos provenientes de arrendamientos operativos se describe en la Nota 3.9.

**Prestación de servicios** - Los importes de los ingresos provenientes de contratos de mantenimiento se reconocen de acuerdo con el grado de terminación del servicio prestado y las tarifas se determinan en función de los metros cuadrados arrendados.

**3.11 Gastos** - Se registran al costo histórico. Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período en el que se conocen.

**3.12 Compensación de saldos y transacciones** - Como norma general en los estados financieros consolidados no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y el Grupo tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

**3.13 Instrumentos financieros** - Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando una entidad del Grupo pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, de ser apropiado, al momento del reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados (FVR) se reconocen de inmediato en el resultado del período.

**3.14 Activos financieros** - Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción. Las compras o ventas regulares de activos financieros son todas aquellas compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado.

Todos los activos financieros reconocidos como tales, son posteriormente valorados, en su totalidad, al costo amortizado o al valor razonable, dependiendo de la clasificación de los activos financieros.

#### Clasificación de los activos financieros

Los instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden posteriormente al costo amortizado:

- Los activos financieros que se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros con el fin de recolectar flujos de caja contractuales; y,
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el importe del capital pendiente.

Los instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones son medidos posteriormente a su valor razonable con cambios en otro resultado integral (FVORI):

- Los activos financieros que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra al obtener flujos de efectivo contractuales y por la venta de los activos financieros; y,
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en las fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Por defecto, todos los demás activos financieros se miden posteriormente a su valor razonable con cambios en resultados (FVR). A pesar de lo anterior, el Grupo podrá tomar la siguiente elección/designación irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de un activo financiero:

- El Grupo puede optar irrevocablemente a presentar cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de patrimonio en otro resultado integral si se cumplen ciertos criterios; y,
- El Grupo puede designar irrevocablemente una inversión de deuda que cumple los criterios de costo amortizado o FVORI para medirlo a FVR si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable.

El Grupo mantiene solamente activos financieros medidos al costo amortizado.

#### El costo amortizado y método de interés efectivo

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el período en cuestión.

La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo futuros (incluyendo todos los honorarios y valores pagados o recibidos que forman una parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos), excluyendo las pérdidas de crédito esperadas, a través de la vida esperada del instrumento de deuda o cuando sea apropiado, un período

más corto, con el valor bruto en libros del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial.

El costo amortizado de un activo financiero es el importe al que se mide un activo financiero en el reconocimiento inicial, menos los reembolsos de principal, más la amortización acumulada, usando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre el importe inicial y al vencimiento, ajustado por cualquier pérdida por incobrabilidad. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier pérdida por incobrabilidad.

#### Deterioro de activos financieros

El Grupo reconoce una provisión para pérdidas de crédito esperadas sobre las cuentas por cobrar comerciales. El importe de las pérdidas de crédito esperadas se actualiza en cada fecha de presentación para reflejar cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial del respectivo instrumento financiero.

El Grupo reconoce siempre la pérdida de crédito esperada por toda la vida de las cuentas comerciales a cobrar. Las pérdidas de crédito esperadas son estimadas utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia de pérdidas históricas del Grupo, ajustada por factores que son específicos de los deudores, condiciones económicas generales, y la evaluación de condiciones actuales y proyección de condiciones futuras a la fecha de reporte.

La evaluación no incluye un análisis del valor del dinero en el tiempo, debido a que principalmente la liquidación de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, ocurre en un período menor de 12 meses.

Para todos los demás instrumentos financieros, el Grupo reconoce la pérdida esperada durante toda la vida del instrumento cuando se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde su reconocimiento inicial. Sin embargo, si el riesgo de crédito sobre el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial, el Grupo mide la pérdida por deterioro para ese instrumento financiero por un importe igual a la pérdida esperada en los próximos 12 meses.

La pérdida esperada durante la vida del instrumento representa las pérdidas que podrían surgir de todos los posibles eventos de incumplimiento sobre la vida esperada del instrumento financiero. En contraste, la pérdida crediticia esperada a 12 meses representa la porción de pérdidas de crédito durante toda la vida del instrumento que podrían surgir de eventos de incumplimiento que son posibles dentro de 12 meses posteriores a la fecha de presentación de los estados financieros.

#### Aumento significativo de riesgo de crédito

Al evaluar si el riesgo de crédito de un instrumento financiero ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial, el Grupo compara el riesgo de incumplimiento en el instrumento financiero a la fecha de presentación del estado financiero con el riesgo de incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de su reconocimiento inicial. Al realizar esta evaluación, el Grupo considera información cuantitativa y cualitativa que es razonable y soportable, incluyendo la

experiencia histórica y la información prospectiva que está disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado.

En particular, la siguiente información se considera al evaluar si el riesgo de crédito ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial:

- Deterioro significativo real o esperado en la calificación de crédito interna o externa del instrumento financiero;
- Cambios adversos existente o proyectados en las condiciones de negocio, financieras o económicas que se espera que causen una disminución significativa en la capacidad del deudor de cumplir sus obligaciones;
- Deterioro importante real o esperado en los resultados de las operaciones del deudor;

Independientemente del resultado de la evaluación anterior, el Grupo presume que el riesgo de crédito de un activo financiero ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial cuando los pagos contractuales tienen más de 30 días de mora, a menos que el Grupo tenga información razonable y soportable que demuestre lo contrario.

A pesar de lo anterior, el Grupo asume que el riesgo de crédito de un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial si se determinó que el riesgo de crédito de ese instrumento es bajo a la fecha de reporte. Un instrumento financiero se determina que tiene un bajo riesgo de crédito si:

- (1) El instrumento financiero tiene un bajo riesgo de incumplimiento,
- (2) El deudor tiene una fuerte capacidad para cumplir con sus obligaciones contractuales de flujo de efectivo en el corto plazo, y
- (3) Cambios adversos en las condiciones económicas y de negocio en el largo plazo podrían, pero no necesariamente, reducir la capacidad del prestatario para cumplir con sus obligaciones contractuales de flujo de caja.

El Grupo monitorea periódicamente la efectividad de los criterios utilizados para identificar si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito y los revisa para asegurar que los criterios son capaces de identificar incremento significativo en el riesgo de crédito antes que los saldos se conviertan en vencidos.

#### Definición de incumplimiento

El Grupo considera que se ha producido un incumplimiento cuando un activo financiero tiene más de 90 días de mora, a menos que el Grupo tenga información razonable y soportable para demostrar que un criterio predeterminado más amplio es más apropiado.

#### Política de castigos

El Grupo castiga un activo financiero cuando hay información que indica que el deudor se encuentra en una dificultad financiera grave y no existe una perspectiva realista de recuperación, por ejemplo, cuando el deudor ha caído en causal de liquidación o ha entrado en un proceso de quiebra, o en el caso de cuentas por

cobrar comerciales, cuando los saldos tienen más de dos años vencidos, lo que ocurra antes. Los activos financieros dados de baja aún pueden estar sujetos a actividades de cumplimiento conforme a los procedimientos de recuperación del Grupo, teniendo en cuenta el asesoramiento legal cuando sea apropiado. Cualquier recuperación realizada se reconoce en resultados.

#### Medición y reconocimiento de las pérdidas de crédito esperadas

La medición de las pérdidas de crédito esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición al incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la pérdida dado el incumplimiento se basa en datos históricos como se describió anteriormente.

En cuanto a la exposición al incumplimiento, para las cuentas por cobrar comerciales, esto está representado por el valor en libros bruto de los activos en la fecha de reporte; la comprensión del Grupo de las necesidades financieras específicas de los deudores, y otra información relevante a futuro.

El Grupo reconoce una ganancia o pérdida por deterioro de sus cuentas por cobrar comerciales en el resultado del año con un ajuste correspondiente a su valor en libros a través de una cuenta de pérdida de crédito esperada.

**Baja en cuenta de los activos financieros** - El Grupo da de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad. Si el Grupo no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, el Grupo reconocerá su participación en el activo y cualquier obligación asociada por los importes que podría tener que pagar. Si el Grupo retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, el Grupo continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado por los recursos recibidos.

Al darse de baja un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados del año.

**3.15 Pasivos financieros** - Todos los pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o a FVR.

**Pasivos financieros medidos posteriormente al costo amortizado** - Los pasivos financieros que no son (i) contraprestación contingente de un adquirente en una combinación de negocios, (ii) mantenidos para negociar, o (iii) designados como FVR, se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un pasivo financiero y para asignar gastos de intereses durante el período relevante.

La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos futuros en efectivo estimados (incluidas todas las comisiones y los puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero, o (cuando sea apropiado) un período más corto, al costo amortizado de un pasivo financiero.

**Baja en cuentas de un pasivo financiero** - El Grupo da de baja en cuenta los pasivos financieros sí, y sólo sí, las obligaciones del Grupo se descargan, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

#### 4. JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS Y FUENTES CLAVE PARA ESTIMACIONES INCIERTAS

En la aplicación de las políticas contables del Grupo, que se describen en la Nota 3, la Administración está obligada a efectuar juicios (que no sean los que involucran estimaciones) que tengan un impacto significativo en los importes reconocidos para hacer estimaciones y suposiciones sobre los valores en libros de los activos y pasivos que no son fácilmente determinables. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran relevantes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y los supuestos subyacentes se revisan de forma continua. Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas en el período en que se revisa la estimación, si la revisión afecta solo a ese período, o en el período de la revisión y los períodos futuros si la revisión afecta a los períodos actuales y futuros.

**Evaluación del modelo de negocio** - La clasificación y medición de los activos financieros depende de los resultados de la prueba de SPPI y del modelo de negocio. El Grupo determina el modelo de negocio a un nivel que refleja cómo los grupos de activos financieros se gestionan juntos para lograr un objetivo de negocio en particular. Esta evaluación incluye el juicio que refleja toda la evidencia relevante, incluyendo cómo se evalúa el desempeño de los activos y como se mide el desempeño, los riesgos que afectan el desempeño de los activos y cómo estos son administrados y cómo se compensan los gestores de los activos.

#### 5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
<i>Cuentas por cobrar comerciales:</i>		
Clientes locales	548,647	526,089
Provisión para cuentas dudosas	<u>(2,140)</u>	<u>(2,051)</u>
Total	<u>546,507</u>	<u>524,038</u>

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, corresponde principalmente a facturas del mes de diciembre por concepto de arrendamiento de bodegas a las distintas compañías arrendatarias del inmueble, ubicado en la parroquia Tababela del cantón Quito, provincia de Pichincha.

El Grupo mide la provisión de pérdidas de cuentas por cobrar comerciales por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante toda la vida de estos activos. Las pérdidas crediticias esperadas en cuentas por cobrar comerciales se estiman en base a un análisis individual de cada cliente determinando la probabilidad de incumplimiento en función a pérdidas de crédito históricas de cada uno de los clientes. Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el Grupo no mantiene un historial de cartera vencida a esas fechas. No ha habido ningún cambio en las técnicas de estimación o supuestos significativos realizados durante el período actual de reporte.

## 6. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Propiedades e instalaciones en arrendamiento	30,616,580	32,049,145
Propiedades para obtener apreciación de capital	<u>12,000,000</u>	<u>12,000,000</u>
Total	<u>42,616,580</u>	<u>44,049,145</u>

**Propiedades e instalaciones en arrendamiento** - Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, corresponden a un terreno denominado "Batan Bajo" ubicado en la parroquia Yaruquí, cantón Quito, provincia de Pichincha, el cual tiene un área total de 184,033.98 metros cuadrados, y a las instalaciones que se encuentran construidas sobre el mismo, las cuales representan bodegas con un área de 79,900 metros cuadrados que se encuentran arrendadas en un 83%. El valor razonable de las propiedades e instalaciones es de US\$45.8 millones, el cual fue determinado por un perito independiente.

Un detalle de las instalaciones en arrendamiento es como sigue:

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Costo	37,688,603	37,688,603
Depreciación acumulada	<u>(7,072,023)</u>	<u>(5,639,458)</u>
Total	<u>30,616,580</u>	<u>32,049,145</u>
<i>Clasificación:</i>		
Terrenos	9,100,000	9,100,000
Instalaciones	21,450,063	22,875,245
Remodelaciones	<u>66,517</u>	<u>73,900</u>
Total	<u>30,616,580</u>	<u>32,049,145</u>

**ESPACIO EN BLANCO**

Los movimientos de instalaciones en arrendamiento fueron como sigue:

	<u>Terreno</u>	<u>Instalaciones</u>	<u>Remodelaciones</u>	<u>Total</u>
<i>Costo:</i>				
Saldos al 31 de diciembre del 2018 y 2019	<u>9,100,000</u>	<u>28,503,591</u>	<u>85,012</u>	<u>37,688,603</u>
<i>Depreciación acumulada:</i>				
Saldos al 31 de diciembre del 2017		(4,203,168)	(3,727)	(4,206,895)
Gasto de depreciación del año		<u>(1,425,178)</u>	<u>(7,385)</u>	<u>(1,432,563)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2018		(5,628,347)	(11,111)	(5,639,458)
Gasto de depreciación del año		<u>(1,425,181)</u>	<u>(7,384)</u>	<u>(1,432,565)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2019	<u>-</u>	<u>(7,053,528)</u>	<u>(18,495)</u>	<u>(7,072,023)</u>
Saldo Neto al 31 de diciembre del 2019	<u>9,100,000</u>	<u>21,450,063</u>	<u>66,517</u>	<u>30,616,580</u>

**Propiedades para obtener apreciación de capital** - Corresponde a un terreno de 234,086 metros cuadrados ubicado en la Parroquia de Tababela, cantón Quito, Provincia de Pichincha. Al 31 de diciembre del 2019, el valor razonable del terreno es de US\$15.7 millones, el cual fue determinado por un perito independiente.

**Activos en garantía** - Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los terrenos (propiedades para obtener apreciación de capital) con un saldo en libros de US\$12 millones, han sido pignorados mediante escritura de hipoteca abierta a favor del Banco Internacional S.A., con fecha 6 de agosto de 2014 para garantizar un préstamo con dicha institución.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, las instalaciones en arrendamiento con un saldo en libros de US\$21.5 millones y US\$22.9 millones, respectivamente, han sido pignorados mediante escritura de hipoteca abierta a favor del Banco Bolivariano C.A., con fecha 29 de julio de 2013 para garantizar un préstamo con la institución.

## 7. PRÉSTAMOS

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
<i>Garantizados - al costo amortizado:</i>		
Préstamos bancarios:		
Locales	19,317,384	19,282,620
Exterior	<u>16,019,009</u>	<u>15,831,106</u>
Total	<u>35,336,393</u>	<u>35,113,726</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	4,445,999	2,602,205
No corriente	<u>30,890,394</u>	<u>32,511,521</u>
Total	<u>35,336,393</u>	<u>35,113,726</u>

*Préstamos locales* - Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, corresponde a obligaciones por pagar a bancos locales con vencimientos hasta enero del 2026 con una tasa de interés promedio anual de 8.7% (8.6% para el 2018). Los préstamos bancarios están garantizados por una hipoteca sobre las propiedades de inversión del Grupo (Nota 6).

*Préstamo del exterior* - Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, corresponde a obligaciones por pagar a bancos del exterior con vencimientos hasta marzo del 2021 y 2020, respectivamente; y con una tasa de interés promedio anual del 10.75%. En el año 2019, la Compañía renegoció el vencimiento del referido préstamo y para el 2020, la Administración renegociará nuevamente el plazo de vencimiento. El préstamo bancario del exterior se encuentra garantizado por los accionistas del Grupo.

Las obligaciones con bancos locales y del exterior se destinaron a la construcción de las bodegas y oficinas en el inmueble "Batán Bajo", ubicado en la parroquia Yaruquí, cantón Quito, provincia de Pichincha, Complejo Comercial "La Mancha".

Los vencimientos no corrientes de los préstamos son como sigue:

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
2020		19,025,560
2021	19,859,431	3,784,943
2022	4,409,900	3,909,900
2023	2,489,762	1,993,150
2024	2,064,561	1,731,228
2025	1,895,963	1,895,963
2026	<u>170,777</u>	<u>170,777</u>
Total	<u>30,890,394</u>	<u>32,511,521</u>

***Reconciliación de pasivos provenientes de actividades de financiamiento***

	Año terminado	
	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Saldos al comienzo del año	35,113,726	37,188,644
Flujo de efectivo:		
Nuevos préstamos	2,500,000	-
Pago de capital e intereses	(4,104,729)	(5,305,452)
Provisión de intereses	<u>1,827,396</u>	<u>3,230,534</u>
Saldos al fin del año	<u>35,336,393</u>	<u>35,113,726</u>

**ESPACIO EN BLANCO**

## 8. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Proveedores locales	253,034	359,881
Garantías recibidas	397,913	371,005
Anticipos de clientes	<u>11,373</u>	<u>-</u>
Total	<u>662,320</u>	<u>730,886</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	264,415	359,881
No corriente	<u>397,905</u>	<u>371,005</u>
Total	<u>662,320</u>	<u>730,886</u>

## 9. IMPUESTOS

### **Activos y pasivos por impuestos**

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
<i>Activos por impuestos:</i>		
Crédito tributario del Impuesto al Valor Agregado - IVA	285,872	827,813
Retenciones del Impuesto al Valor Agregado - IVA	122,386	122,123
Crédito tributario de impuesto a la renta	416,839	772,668
Nota de crédito desmaterializada SRI	<u>804,180</u>	<u>-</u>
Total	<u>1,629,277</u>	<u>1,722,604</u>
<i>Clasificación de los activos por impuestos:</i>		
Corriente	1,629,277	339,721
No corriente	<u>-</u>	<u>1,382,883</u>
Total	<u>1,629,277</u>	<u>1,722,604</u>
<i>Pasivos por impuestos por corrientes:</i>		
Retenciones de impuesto al Valor Agregado - IVA	9,707	8,454
Retenciones de impuesto a la renta por pagar	<u>3,832</u>	<u>3,606</u>
Total	<u>13,539</u>	<u>12,060</u>

**Crédito tributario por Impuesto al Valor Agregado - IVA** - Corresponde al IVA pagado en las compras relacionadas con la construcción de las bodegas. Este valor, se va liquidando de manera mensual con el IVA generado en la facturación mensual de arriendo de bodegas.

**Crédito tributario de Impuesto a la Renta** - El saldo corresponde a las retenciones en la fuente efectuadas al Grupo en el año 2019. El Grupo presentará el reclamo ante el Servicio de Rentas Internas durante el año 2020, para la devolución de dichos valores.

**Nota de crédito desmaterializada SRI** - Corresponde a una Nota de Crédito emitida por el Servicio de Rentas Internas a favor de Casscarstone Cía. Ltda., por concepto del pago de retenciones en la fuente de impuesto a la renta de los años 2018 y 2017. Con fecha, 8 de enero del 2020, la compañía, endosó dicha nota de crédito a Int Food Services Cop., como parte de pago del préstamo mantenido con dicha compañía (Ver Nota 10).

**Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente** - Una reconciliación entre la pérdida según estados financieros consolidados y el gasto por impuesto a la renta corriente es como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Pérdida según estados financieros consolidados		
antes de impuesto a la renta	(839,741)	(451,317)
Gastos no deducibles	471,557	208,280
Ingresos no gravados	<u>(4,762)</u>	<u>(34,591)</u>
Pérdida tributaria	<u>(372,946)</u>	<u>(277,168)</u>
Impuesto a la renta causado 22% <b>(1)</b>	2,552	-
Impuesto a la renta causado 25% <b>(1)</b>	-	1,681
Impuesto a la renta causado 28% <b>(1)</b>	<u>-</u>	<u>939</u>
Impuesto a la renta corriente y cargado a resultados <b>(1)</b>	<u><u>2,552</u></u>	<u><u>2,620</u></u>

- (1)** De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 25% sobre las utilidades sujetas a distribución, no obstante, la tarifa impositiva se incrementa al 28% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50%, la tarifa aplicable para la compañía será del 28%.

Casscarstone Cía. Ltda. no causó impuesto a la renta debido a que al 31 de diciembre del 2019 y 2018 generó pérdidas tributarias de US\$399,430 y 291,812, respectivamente.

Inmobiliaria Guambi Cía. Ltda. al ser considerada como microempresa, al 31 de diciembre del 2019, aplicó la tarifa del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución, de conformidad con lo establecido en el segundo artículo innumerado siguiente al 37 de la LORTI, el cual establece que las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan condición de exportadores habituales, tendrán una rebaja de tres (3) puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta.

El artículo 106 del Reglamento del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones COPCI, establece que, una microempresa es aquella unidad productiva que tiene un valor de ventas o ingresos brutos anuales iguales o menores de trescientos mil (US\$300,000) dólares.

**Anticipo de impuesto a la renta calculado** - Al 31 de diciembre del 2018, el Grupo no calculó el valor del anticipo de impuesto a la renta, debido a que la Ley de Régimen Tributario Interno establece que las sociedades nuevas que inicien sus actividades estarán sujetas al pago de este anticipo después del quinto año de operación efectiva, entendiéndose por tal la iniciación de su proceso productivo y comercial. Al 31 de diciembre del 2018, el Grupo completó su quinto año de operación efectiva. Para el año fiscal 2019, el impuesto a la renta representa el impuesto a la renta causado según lo establecido en la Ley de Fomento Productivo publicada el 21 de agosto del 2018.

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2016 al 2019.

**Movimiento del crédito tributario de impuesto a la renta**

	Año terminado	
	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Saldos a comienzo del año	772,668	1,132,595
Recuperación de retenciones en la fuente	(772,668)	(776,175)
Pagos efectuados	<u>416,839</u>	<u>416,248</u>
Saldos al fin del año	<u>416,839</u>	<u>772,668</u>

**Recuperación de retenciones en la fuente** - Al 31 de diciembre del 2019, corresponde a una nota de crédito desmaterializada, emitida por el Servicio de Rentas Internas a favor del Grupo, por la recuperación de las retenciones en la fuente del impuesto a la renta de los años 2018 y 2017 (retenciones de los años 2016 y 2015 para el 2018).

**Pagos efectuados** - Corresponde a retenciones en la fuente realizadas al Grupo durante el período.

**Aspectos tributarios**

El 31 de diciembre del 2019, se publicó en Registro Oficial la "Ley de Simplicidad y Progresividad Fiscal", que contiene varias reformas tributarias de impuestos directos e indirectos que apuntan a simplificar el sistema tributario y aumentar los ingresos fiscales. Las principales reformas se relacionan con retenciones por pago de dividendos, deducciones de la base imponible de impuesto a la renta, servicios gravados con impuesto al valor agregado, base imponible de impuesto a los consumos especiales, exenciones al impuesto a la salida de divisas; y, establecimiento de una contribución adicional anual por tres años, entre otras. La Ley tiene vigencia a partir del 1 de enero de 2020; por lo tanto, el Grupo no ha determinado impactos en los estados financieros consolidados al 31 de diciembre del 2019.

**Precios de Transferencia**

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas del exterior, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El

importe acumulado de las operaciones del Grupo con partes relacionadas del exterior durante los años 2019 y 2018, no superan el importe acumulado mencionado.

## 10. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Préstamos de compañías relacionadas	3,834,775	4,094,060
Préstamos por pagar terceros	<u>813,334</u>	<u>813,333</u>
Total	<u>4,648,109</u>	<u>4,907,393</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	1,646,270	813,333
No corriente	<u>3,001,839</u>	<u>4,094,060</u>
Total	<u>4,648,109</u>	<u>4,907,393</u>

**Préstamos de compañías relacionadas** - Al 31 de diciembre del 2019, corresponde principalmente a un préstamo recibido de la relacionada INT Food Services Corp. por US\$5 millones, con vencimiento en enero del 2021, a una tasa de interés nominal anual del 9%.

**Préstamos por pagar terceros** - Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, corresponde a un préstamo otorgado por la Compañía Masville Trading Corp., (una sociedad domiciliada en el exterior), que no genera intereses ni tiene plazos de vencimiento definidos.

### **Reconciliación de pasivos provenientes de actividades de financiamiento**

	Año terminado	
	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Saldos al comienzo del año	4,907,393	4,867,087
Flujo de efectivo:		
Nuevos préstamos	1,885,001	676,000
Pagos	(2,281,921)	-
Provisión de intereses	266,777	285,036
Pago efectuado en base a endoso de nota de crédito desmaterializada SRI <b>(1)</b>	<u>(129,141)</u>	<u>(920,730)</u>
Saldos al fin del año	<u>4,648,109</u>	<u>4,907,393</u>

**(1)** Al 31 de diciembre del 2019, el Grupo, endosó a su compañía relacionada INT Food Services Corp. (Sucursal Ecuador) una nota de crédito desmaterializada de US\$129 mil como parte de pago del préstamo mantenido (US\$921 mil para el año 2018), correspondiente al reclamo de retenciones del impuesto al valor agregado - IVA del ejercicio 2018 (reclamo de retenciones en la fuente de impuesto a la renta del ejercicio 2016 y 2015, para el año 2018).

## 11. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

### *Categorías de instrumentos financieros*

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
<i>Activos financieros medidos al costo amortizado:</i>		
Efectivo y bancos	679,029	128,036
Cuentas por cobrar comerciales (Nota 5)	<u>546,507</u>	<u>524,038</u>
Total	<u>1,225,536</u>	<u>652,074</u>
<i>Pasivos financieros medidos al costo amortizado:</i>		
Préstamos (Nota 7)	35,336,393	35,113,726
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, neto de anticipo de clientes (Nota 8)	650,947	730,886
Otros pasivos financieros (Nota 10)	<u>4,648,109</u>	<u>4,907,393</u>
Total	<u>40,635,449</u>	<u>40,752,005</u>

**Valor razonable de instrumentos financieros** - La administración considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

**Gestión de riesgos financieros** - En el curso normal de sus negocios, el Grupo está expuesto a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

El Grupo dispone de una organización y de sistemas de información, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación, se presenta una definición de los riesgos que enfrenta el Grupo, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte del Grupo, si es el caso.

**Riesgo de crédito** - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para el Grupo. El riesgo de crédito surge de los depósitos en bancos y por los ingresos por servicios prestados a su socio principal. Adicionalmente, las políticas de crédito en cuanto a importes y plazos han sido definidas de manera específica y en base a la naturaleza de los convenios suscritos con el socio.

**Riesgo de liquidez** - La Administración del Grupo tienen la responsabilidad final por la gestión de liquidez, las cuales han establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que el Grupo pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como la gestión de liquidez del Grupo. El Grupo maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, por lo cual, se monitorea continuamente los flujos efectivos proyectados y reales con el vencimiento de los activos y pasivos financieros.

**Riesgo de tasas de interés** - Este riesgo es administrado por el Grupo manteniendo una combinación apropiada entre los préstamos con tasas fijas y tasas variables. La gerencia monitorea constantemente los costos financieros de los préstamos que mantiene el Grupo y gestiona las fuentes de financiamiento con tasas de interés convenientes, que son principalmente fijas.

**Riesgo de capital** - El Grupo gestiona su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximiza el rendimiento a sus socios a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio. La Administración del Grupo revisa la estructura de capital del Grupo periódicamente considerando el costo del capital y los riesgos asociados.

## 12. PATRIMONIO

**Capital social** - Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, consiste de 8,000,000 de participaciones, de US\$1.00 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por participación y un derecho a los dividendos.

## 13. INGRESOS POR ARRIENDOS

Los arrendamientos operativos se relacionan con las instalaciones en arrendamiento propiedad del Grupo. Los plazos de los contratos de arrendamiento oscilan entre 5 y 7 años, con una opción de extenderlo por 10 años o 20 años. Todos los contratos de arrendamiento operativo contienen cláusulas de revisión del canon de arrendamiento en caso de que el arrendatario ejerza su opción de renovar. El arrendatario no tiene opción de comprar la propiedad a la fecha de expiración del período de arrendamiento.

## 14. TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

	Compra de bienes y/o servicios Año terminado		Ingresos por arriendos Año terminado	
	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Dexicorp S.A.	360,000	360,000	-	-
Int Food Services Corp.	428,224	409,370	153,431	42,953
Gerencia Corporativa			-	-
Gerensa S.A.	133,580	120,000		
Inagro F.A.S.C.C	-	-	124,456	123,975
Proadser S.A.	11,569	-	-	-
Fornax Gruoup Corp.	6,000	-	-	-
Enesolut S.A.	7,800	6,983	-	54,399
Otros	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>505</u>	<u>981</u>
Total	<u>947,173</u>	<u>896,353</u>	<u>278,392</u>	<u>222,308</u>

## 15. COMPROMISOS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el Grupo mantiene firmados varios contratos de arrendamiento de sus propiedades de inversión y otros compromisos. Un resumen de los principales contratos es como sigue:

Fideicomiso Mercantil Casscarsone - Con fecha 15 de julio del 2014, el Grupo firmó un contrato para constituir un fideicomiso mercantil de administración y garantía denominado "Fideicomiso flujos - Casscarsone" cuyo objeto es que la Fiduciaria administre el flujo de recursos provenientes de los derechos de cobro que se aportan al Fideicomiso y que el mismo sirva como fuente de pago del préstamo mantenido con el Banco Internacional S.A. cuyo con saldo al 31 de diciembre del 2019 y 2018 asciende a US\$9.3 millones y 10.4 millones, respectivamente

Un resumen de las cláusulas del Fideicomiso es como sigue:

- Constituyente - Casscarsone S.A.
- Beneficiaria - Banco Internacional S.A.
- Patrimonio Autónomo - El patrimonio autónomo del Fideicomiso está conformado por el aporte del constituyente de \$1,000, mismo que fue depositado en la cuenta corriente del Fideicomiso.

Al 31 de diciembre del 2019, los estados financieros del Fideicomiso disponen de US\$1 mil en bancos, los cuales se incorporaron a los estados financieros del Grupo.

Encargo fiduciario Casscarsone - Con fecha 23 de marzo del 2015, el Grupo procedió a reformar parcialmente al Fideicomiso Casscarsone mediante el cual tanto constituyente como beneficiario acuerdan incorporar al esquema fiduciario un Contrato de Encargo Fiduciario cuyo objeto es que la fiduciaria administre la cuenta de Encargo Casscarsone, en la cual los arrendatarios depositarán o transferirán el valor de los cánones de arriendo por los contratos de arriendo que vinculan a la constituyente con los mismos, a efectos de que cada mes la fiduciaria transfiera los recursos correspondientes a dichos cánones pagados por los arrendatarios a la cuenta del fideicomiso a efectos de que el mismo cumpla con su objeto.

Un resumen de las cláusulas del encargo fiduciario es como sigue:

- Constituyente - Casscarsone S.A.
- Beneficiaria - Banco Internacional S.A.
- Beneficiaria del remanente - Casscarsone S.A.

Al 31 de diciembre del 2019, los estados financieros del Encargo Fiduciario disponen de US\$83 mil en bancos, los cuales se incorporaron a los estados financieros del Grupo.

Contrato de servicios con Dexicorp S.A. - Con fecha 1 de abril del 2014, el Grupo firmó un contrato con Dexicorp S.A., para que este último preste los servicios de:

- a) Llevar control de ingresos y gastos del proyecto
- b) Preparar reportes periódicos
- c) Promocionar el arriendo de bodegas
- d) Seguimiento a obligaciones contractuales
- e) Elaborar liquidación trimestral de beneficios, entre otras.

El plazo del contrato es de 7 años con un pago mensual de US\$30 mil.

Contrato de servicios con Gerencia Corporativa Gerensa S.A. - Con fecha 1 de julio del 2016, se firmó un contrato de plazo indefinido para que el Grupo, reciba los servicios de asesoramiento corporativo y profesional en materia tributaria, financiera, contable, legal, de desarrollo, informático y sistemas a cambio de un pago mensual de US\$10 mil.

## **16. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

Como resultado del brote del virus COVID-19 a finales del año 2019 y su rápida expansión alrededor del mundo, el 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró a esta enfermedad como una "pandemia". Lo cual conllevó al Gobierno de Ecuador a decretar el "estado de excepción", esto ha implicado la restricción de la circulación bajo ciertas condiciones. Esta situación ha limitado el desarrollo de actividades productivas no consideradas esenciales en el ámbito de la crisis sanitaria. El Grupo se encuentra evaluando activamente y respondiendo a los posibles efectos del brote de COVID-19 y los impactos a nivel de empleados, clientes, proveedores, y evaluando las acciones gubernamentales que se están tomando para reducir su propagación. Un detalle de las acciones tomadas por el Grupo es como sigue:

- El Grupo implementó sus planes de contingencia y está evaluando de forma permanente la situación actual; ha establecido como prioridades mantener operativo el centro logístico, de tal manera que no se vean afectados sus clientes.
- El personal que brinda el soporte administrativo al Grupo ha continuado trabajando a través de la modalidad de teletrabajo, quienes se han encontrado en constante comunicación con clientes, proveedores e instituciones financieras.
- Se han realizado acercamientos con los bancos con los que trabaja el Grupo, con el objetivo de obtener un diferimiento en los pagos, con los cuales se han obtenido resultados favorables.
- Con el objetivo de mantener niveles adecuados de liquidez, se han acordado ampliaciones de los plazos de pago de las obligaciones con proveedores; así como también se han suspendido las adquisiciones de bienes o servicios distintos a los necesarios para mantener la operación del centro logístico.
- Considerando que las cuotas de arrendamientos es la principal fuente de recursos para la operación, se ha mantenido contacto permanente con los clientes con el propósito de gestionar la cobranza oportuna de los arrendamientos, otorgando descuentos a los clientes, mientras se reactiva la economía en el país. Para mitigar los impactos de la reducción en los ingresos, el Grupo se encuentra gestionando financiamiento con las compañías relacionadas.

Estas situaciones podrían impactar el negocio del Grupo; sin embargo, con las medidas implementadas por la Administración y con el apoyo de sus compañías relacionadas, no se prevén impactos significativos en los estados financieros separados adjuntos.

Excepto por lo mencionado anteriormente, entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de los estados financieros consolidados (junio 10 del 2020), no se produjeron otros eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros consolidados adjuntos.

## **17. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**

Los estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre del 2019, han sido aprobados por la Administración del Grupo en junio 10 del 2020 y serán presentados a los Socios para su aprobación. En opinión de la administración del Grupo, los estados financieros consolidados serán aprobados por los Socios sin modificaciones.

---