

## **CASSCARSONE CÍA. LTDA.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

---

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

Casscarsone Cía. Ltda. ("la Compañía") es una compañía anónima constituida en Ecuador, el 13 de noviembre del 2012, su domicilio principal es Corea y Av. Amazonas, edificio Belmonte, en la ciudad de Quito, Provincia de Pichincha. Su principales accionistas son Dexicorp S.A. con un 33.34% y Mastbille con un 66.66% de participación accionaria.

La principal actividad de la Compañía se relaciona con la compra de bienes inmuebles, con el fin de darlos en arrendamiento, anticresis, comodato, concesión y explotarlos en general. En el mes de mayo del 2013, Casscarsone 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. La Fase I y II de dicho complejo concluyó en el mes de octubre del 2014 con una extensión de 96,232 metros cuadrados. La fase III de la construcción inició en octubre del 2014 y finalizó en agosto del 2015. Todas las bodegas de la Compañía se encuentran arrendadas.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, la Compañía no tiene empleados en relación de dependencia, por cuanto el servicio de operación es prestado por su compañía relacionada INT Food Service Corp. (Sucursal Ecuador).

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía.

#### **2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

- 2.1 *Declaración de cumplimiento*** - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).
- 2.2 *Moneda funcional*** - La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.
- 2.3 *Bases de preparación*** - Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico excepto por ciertas propiedades e instrumentos financieros que son medidos al valor razonable tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo.

El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación dada en el intercambio de activos.

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, la Compañía

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, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las transacciones relacionadas a pagos basados en acciones que se encuentran dentro el alcance de la NIIF 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la NIC 17, y las mediciones que tienen algunas similitudes con el valor razonable, pero que 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 al 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 de los estados financieros 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:

- 2.4 Efectivo y bancos** - Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos bancarios, que se pueden transformar rápidamente en efectivo.
- 2.5 Propiedades de inversión** - Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. 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.

La amortización de las propiedades e instalaciones se carga en el resultado del período y se reconoce en método de línea recta sobre su vida útil estimada. La Compañía estima una vida útil de aproximadamente 20 años para sus propiedades de inversión.

- 2.6 Inversiones en subsidiarias y asociadas** - La Compañía mide sus inversiones en subsidiarias y asociadas al costo, excepto si la inversión es clasificada como mantenida para la venta, en cuyo caso se contabiliza conforme a la NIIF 5 *Activos No Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas*. Los dividendos procedentes de una subsidiaria se reconocen en el resultado cuando surja el derecho a recibirlo.
- 2.7 Deterioro del valor de los activos tangibles** - Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Las pérdidas y reversiones por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

- 2.8 **Costos por préstamos** - Los costos por préstamos atribuidos directamente a la adquisición, construcción o producción de activos calificados, los cuales constituyen activos que requieren de un período de tiempo sustancial para su uso o venta, son sumados al costo de estos activos hasta el momento en que estén listos para su uso o venta.

El ingreso por intereses de las inversiones temporales en préstamos específicos pendientes para ser consumidos en activos calificados es deducido de los costos por préstamos aptos para su capitalización.

Todos los otros costos por préstamos son reconocidos en resultados durante el período en que se incurren.

- 2.9 **Impuestos** - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

2.9.1 **Impuestos** - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.9.2 **Impuestos diferidos** - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporarias surgen del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta la utilidad gravable (tributaria) ni la contable.

Se debe reconocer un pasivo diferido por diferencias temporarias imponibles relacionadas con inversiones en subsidiarias y asociadas, y participaciones en negocios conjuntos, a excepción de aquellos en los que la Compañía es capaz de controlar el reverso de la diferencia temporaria y cuando exista la posibilidad de que ésta no pueda revertirse en un futuro cercano. Los activos por impuesto diferido que surgen de las diferencias temporarias deducibles asociadas con dichas inversiones y participaciones son únicamente reconocidos, en la medida en que resulte probable que la entidad disponga de una utilidad gravable (tributaria) futura contra las que cargar esas diferencias temporarias y cuando exista la posibilidad de que éstas puedan revertirse en un futuro cercano.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada período sobre el que se informe y se debe reducir, en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente utilidad gravable (tributaria), en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o prácticamente aprobadas al final del período que se informa.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la entidad espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si, tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

**2.9.3 Impuestos corriente y diferidos** - Se reconocen 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.

**2.10 Provisiones** - Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía 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).

**2.11 Arrendamientos** - Se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

**2.11.1 La Compañía como arrendador** - El ingreso por concepto de alquileres bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento. Los costos directos iniciales incurridos al negociar y acordar un arrendamiento operativo son añadidos al valor en libros del activo arrendado, empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento.

**2.11.2 La Compañía como arrendataria** - Los arrendamientos operativos se cargan a resultados empleando el método de línea recta, durante el plazo correspondiente al arrendamiento.

**2.12 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 la Compañía pueda otorgar.

- 2.12.1 Ingresos por arrendamientos** - La política de la Compañía para el reconocimiento de ingresos provenientes de arrendamientos operativos se describe en la Nota 2.11.1.
- 2.12.2 Prestación de servicios** - Los importes de los ingresos provenientes de contratos de mantenimiento se reconocen tomando como referencia el grado de terminación del servicio prestado, determinado por un porcentaje sobre los metros cuadrados alquilados.
- 2.13 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.
- 2.14 Compensación de saldos y transacciones** - Como norma general en los estados financieros 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 la Compañía 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.

- 2.15 Instrumentos financieros** - Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando una entidad de la Compañía 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, cuando sea 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 se reconocen de inmediato en el resultado del período.

- 2.15.1 Método de la tasa de interés efectiva** - El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de imputación del ingreso financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados (incluyendo comisión, puntos básicos de intereses pagados o recibidos, costos de transacción y otras primas o descuentos que estén incluidos en el cálculo de la tasa de interés efectiva) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o, cuando sea adecuado, en un período más corto, con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

Los ingresos son reconocidos sobre la base de la tasa de interés efectiva para los instrumentos de deuda distintos a los activos financieros clasificados al valor razonable con cambio en los resultados.

- 2.15.2 Préstamos y otras cuentas por cobrar** - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Los préstamos y partidas por cobrar (incluyendo las cuentas por cobrar comerciales, saldos

bancarios y efectivo) son medidos al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resulte inmaterial.

**2.15.3 Deterioro de valor de activos financieros** - Los activos financieros distintos aquellos designados al valor razonable con cambios en los resultados son probados por deterioro de valor al final de cada período sobre el cual se informa. Un activo financiero estará deteriorado cuando exista evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero se han visto afectados.

Los pasivos financieros son clasificados como al valor razonable con cambios en los resultados u otros pasivos financieros.

**2.15.4 Baja en cuenta de los activos financieros** - La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar.

Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado de forma colateral por los ingresos recibidos.

En la baja total en cuentas de un activo financiero, la diferencia entre el importe en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir así como el resultado acumulado que habían sido reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el patrimonio se reconoce en el resultado del período.

En caso de la baja parcial en cuentas de un activo financiero (es decir, cuando la Compañía retiene una opción para readquirir parte de un activo transferido), la Compañía distribuye el importe en libros anterior del activo financiero entre la parte que continúa reconociendo bajo una participación continua, y la parte que ya no reconocerá sobre la base del valor razonable relativo de dichas partes a la fecha de la transferencia. La diferencia entre el importe en libros asignada a la parte que ya no continuará siendo reconocida y la suma de la contraprestación recibida por la parte que ya no seguirá siendo reconocida y cualquier ganancia o pérdida acumulada asignada que hubiese sido reconocida en otro resultado integral se reconoce en el resultado del período. La ganancia o pérdida acumulada que hubiese sido reconocida en otro resultado integral es distribuida entre la parte que continúa siendo reconocida y la parte que ya no será reconocida con base en los valores razonables relativos de ambas partes.

**2.16 Pasivos financieros** - Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual. Los pasivos financieros son clasificados como al valor razonable con cambios en los resultados y otros pasivos financieros.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

**2.16.1 Otros pasivos financieros** - Los otros pasivos financieros (incluyendo los préstamos y las cuentas por pagar comerciales y otras) se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva.

**2.16.2 Baja en cuentas de un pasivo financiero** - La Compañía dará de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen la obligación de la Compañía. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en el resultado del período

**2.17 Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas que son mandatoriamente efectivas en el año actual** - Durante el año en curso, la Compañía ha aplicado una serie de normas nuevas y revisadas emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), efectivas a partir del 1 de enero del 2014 o posteriormente, las cuales no han tenido un efecto significativo en los estados financieros.

**2.18 Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas** - La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de períodos que inicien en o después de</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes	Enero 1, 2017
Modificaciones a la NIC 1	Iniciativas de revelación	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38	Clarificación de los métodos aceptables de depreciación y amortización	Enero 1, 2016
Modificaciones a las NIIF	Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2012 - 2014	Enero 1, 2016

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

#### **NIIF 9 Instrumentos financieros**

La NIIF 9 emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó posteriormente en octubre del 2010 para incluir los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como su baja en los estados financieros, y en noviembre del 2013, incluyó nuevos requisitos para la contabilidad de cobertura general. En julio del 2014, se emitió otra versión revisada de la NIIF 9, principalmente para incluir lo siguiente:

- Requerimientos de deterioro para activos financieros y,
- Modificaciones limitadas a los requisitos de clasificación y medición al introducir una categoría de medición a “valor razonable con cambios en otro resultado integral”, para ciertos instrumentos deudores simples.

Requisitos claves de la NIIF 9:

- Todos los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la NIC 39 - Instrumentos Financieros, se reconocerán posteriormente a su costo amortizado o valor razonable. Específicamente, los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo sea el de recaudar los flujos de efectivo contractuales, y que tengan flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente por lo general se miden al costo amortizado al final de los períodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocio cuyo objetivo se cumpla tanto al recaudar los flujos de efectivo contractuales como por la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales del activo financiero que dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que solo constituyen pagos de capital e intereses sobre el importe del principal pendiente, son medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral. Todas las otras inversiones de deuda y de patrimonio se miden a sus valores razonables al final de los períodos contables posteriores. Además, bajo la NIIF 9, las entidades pueden hacer una elección irrevocable para presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de patrimonio (no mantenida para negociar) en otro resultado integral, y solo con el ingreso por dividendos generalmente reconocido en el resultado del período.
- Respecto al deterioro de activos financieros, la NIIF 9 establece un modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada, contrario al modelo de deterioro por pérdida crediticia incurrida, de conformidad con la NIC 39. El modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada requiere que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y cambios en esas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, ya no es necesario que ocurra un evento antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias.

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación de la NIIF 9 en el futuro tendría un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos, en relación con los activos financieros y pasivos financieros de la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

### **NIIF 15 Ingresos Procedentes de contratos con los clientes**

En mayo del 2015 se emitió la NIIF 15, que establece un modelo extenso y detallado que deben utilizar las entidades en el registro y reconocimiento de ingresos procedentes de contratos con clientes. La NIIF 15 reemplazará el actual lineamiento de reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 Ingresos, la NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones respectivas en la fecha en que entre en vigencia.

El principio fundamental de la NIIF 15 es que una entidad debería reconocer el ingreso que representa la transferencia de bienes o servicios establecidos contractualmente a los clientes, en un importe que refleje la contraprestación que la entidad espera recibir a cambio de bienes o

servicios. Específicamente, la norma añade un modelo de 5 pasos para contabilizar el ingreso:

Paso 1: identificar el contrato con los clientes.

Paso 2: identificar las obligaciones de ejecución en el contrato.

Paso 3: determinar el precio de la transacción.

Paso 4: distribuir el precio de transacción a las obligaciones de ejecución en el contrato.

Paso 5: reconocer el ingreso cuando (o en la medida que) la entidad satisfaga la obligación.

Según la NIIF 15, una entidad contabiliza un ingreso cuando (o en la medida que) se satisfaga una obligación de ejecución, es decir, cuando el “control” de los bienes y servicios relacionados con una obligación de ejecución particular es transferido al cliente. Se han añadido muchos más lineamientos detallados en la NIIF 15 para poder analizar situaciones específicas. Además, la NIIF 15 requiere amplias revelaciones.

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación de la NIIF 15 en el futuro puede tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos y sus revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

#### **Modificaciones a la NIC 1 Iniciativa de Revelación**

Las modificaciones a la NIC 1 proporcionan algunas guías sobre cómo aplicar el concepto de materialidad en la práctica. Las modificaciones a la NIC 1 se aplican para períodos que inicien en, o después del 1 de enero del 2016.

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación de las modificaciones a la NIC 1 en el futuro podría no tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros.

#### **Modificaciones a la NIC 16 y NIC 38 Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización**

Las modificaciones a la NIC 16 les prohíben a las entidades utilizar un método de depreciación para partidas de propiedad, planta y equipo basado en el ingreso. Mientras que las modificaciones a la NIC 38 introducen la presunción rebatible de que el ingreso no es un principio apropiado para la amortización de un activo intangible. Esta presunción solo puede ser rebatida en las dos siguientes circunstancias:

- Cuando el activo intangible es expresado como medida de ingreso o;
- Cuando se pueda demostrar que un ingreso y el consumo de beneficios económicos del activo intangible se encuentran estrechamente relacionados.

Las modificaciones se aplican prospectivamente para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016 o posteriormente. En la actualidad, la Compañía usa el método de línea recta para la depreciación y amortización de propiedades, planta, equipo. La Administración de la Compañía considera que el método de línea recta es el más apropiado para reflejar el consumo de beneficios económicos inherentes a los respectivos activos, por lo tanto, la Administración de la Compañía considera que la aplicación de estas modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38 no tendrán un impacto en los estados financieros de la Compañía.

### **Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2012 - 2014**

Las mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2012-2014 incluyen algunos cambios a varias NIIF que se encuentran resumidas a continuación:

- Las modificaciones a la NIIF 5 aclaran que cuando la entidad reclasifica un activo (o grupo de activos) de mantenido para la venta a mantenido para su distribución a los propietarios (o viceversa), tal cambio se considera como una continuación del plan original de la disposición y por lo tanto, no son aplicables los requerimientos establecidos en la NIIF 5 en relación con el cambio de plan de venta. Las enmiendas también aclaran las guías aplicables cuando se interrumpe la contabilidad de activos mantenidos para su distribución.
- Las modificaciones a la NIIF 7 proporcionan una guía adicional para aclarar si un contrato financiero de servicio corresponde a participación continua en la transferencia de un activo transferido, a efectos de la información a revelar de dicho activo.

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación de esta modificación en el futuro puede no tener un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos.

### **3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS**

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

- 3.1 *Deterioro de activos*** - A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, la Compañía no ha registrado pérdidas por deterioro.

- 3.2 *Estimaciones de vida útiles de propiedades de inversión*** - La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.5.

#### 4. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, corresponde principalmente a facturas emitidas en el mes de diciembre por concepto de arrendamiento de galpones y oficinas a las distintas compañías arrendatarias en el inmueble "Batán Bajo", ubicado en la parroquia Yaruquí del cantón Quito, provincia de Pichincha.

Los saldos de cuentas por cobrar tienen un promedio de antigüedad de 30 días y la Administración de la Compañía considera que no existen cuentas por cobrar de dudosa recuperación.

#### 5. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, corresponde principalmente a un préstamo otorgado a la subsidiaria Inmobiliaria Guambi Cía. Ltda. por US\$157 mil y US\$99 mil, respectivamente, el cual no genera intereses ni se ha definido plazos de vencimiento.

#### 6. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Costo	40,503,591	34,860,468
Depreciación acumulada	<u>(1,414,972)</u>	<u>(322,438)</u>
Total	<u>39,088,619</u>	<u>34,538,030</u>
<i>Clasificación:</i>		
Terrenos	12,000,000	12,000,000
Propiedades e instalaciones	27,088,619	21,994,115
Construcciones en curso	<u>                    </u>	<u>543,915</u>
Total	<u>39,088,619</u>	<u>34,538,030</u>

Los movimientos de las propiedades de inversión fueron como sigue:

	<u>Terrenos</u>	<u>Propiedades e instalaciones</u>	<u>Construcciones en curso</u>	<u>Total</u>
<i>Costo:</i>				
Saldos al 31 de diciembre del 2013			9,519,705	9,519,705
Adiciones	12,000,000		11,345,805	23,345,805
Costo financiero			1,320,708	1,320,708
Provisión de ISD			674,250	674,250
Transferencia	<u>                    </u> -	<u>22,316,553</u>	<u>(22,316,553)</u>	<u>                    </u> -
Saldos al 31 de diciembre del 2014	12,000,000	22,316,553	543,915	34,860,468
Adiciones			4,832,247	4,832,247
Costo financiero			1,485,126	1,485,126
Ajuste de la provisión de ISD		(674,250)	-	(674,250)
Transferencia	<u>                    </u> -	<u>6,861,288</u>	<u>(6,861,288)</u>	<u>                    </u> -
Saldos al 31 de diciembre del 2015	<u>12,000,000</u>	<u>28,503,591</u>	<u>                    </u> -	<u>40,503,591</u>

	<u>Propiedades e instalaciones y total</u>
<i>Depreciación acumulada:</i>	
Saldo al 31 de diciembre del 2014	(322,438)
Gasto del año	<u>(1,092,534)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2015	<u>(1,414,972)</u>

Las propiedades e instalaciones de la Compañía están construidas sobre un terreno de propiedad de su compañía subsidiaria Inmobiliaria Guambi Cía. Ltda, el cual fue entregado a la Compañía bajo un contrato de comodato precario. El plazo del contrato es de 20 años contados desde el 28 de junio del 2013, fecha de celebración del contrato. Las propiedades e instalaciones comprenden la construcción de bodegas por un área de 98,232 metros cuadrados que se encuentra arrendadas en su totalidad.

## 7. INVERSIONES EN ACCIONES

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, corresponde a una inversión en acciones en Inmobiliaria Guambi Cía. Ltda., por el 99.8% de la participación accionaria.

Casscarsone Cía. Ltda. es una subsidiaria de Dexicorp S.A., razón por la cual, los estados financieros adjuntos no se presentan consolidados con su subsidiaria conforme requieren las NIIF. Los estados financieros de Casscarsone Cía. Ltda. se presentan por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros que están incorporados en los estados financieros consolidados de su controladora, conforme lo requieren las NIIF.

## 8. PRÉSTAMOS

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
<i>Garantizados - al costo amortizado:</i>		
Préstamos bancarios:		
Locales (1)	20,604,293	22,736,765
Exterior (2)	<u>19,107,658</u>	<u>13,617,654</u>
Total	<u>39,711,951</u>	<u>36,354,419</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	4,013,130	3,531,833
No corriente	<u>35,698,821</u>	<u>32,822,586</u>
Total	<u>39,711,951</u>	<u>36,354,419</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, corresponde a obligaciones por pagar a bancos locales con vencimientos hasta julio 2021 con una tasa de interés efectiva promedio anual de 8.5% para cada año. El objeto de los préstamos fue la construcción de los galpones y oficinas.
- (2) Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, corresponde a préstamos recibidos de un banco del exterior con el objeto de destinarlo para la construcción de los galpones y oficinas en el inmueble “Batán Bajo”, ubicado en la parroquia Yaruquí, cantón Quito, provincia de Pichincha, Complejo Comercial “La Mancha” a una tasa de interés promedio del 7.4% y vencimiento en abril 2017.

Los vencimientos no corrientes de los préstamos son como sigue:

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
2016		3,478,804
2017 (1)	22,749,131	17,105,759
2018	6,595,919	6,350,919
2019	2,697,380	2,230,713
2020	2,251,258	2,251,258
2021	<u>1,405,133</u>	<u>1,405,133</u>
Total	<u>35,698,821</u>	<u>32,822,586</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2015, la administración de la Compañía prevé renegociar los préstamos del exterior que mantienen vencimientos en el año 2017.

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

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Proveedores locales (1)	2,352,983	596,211
Garantías recibidas	371,979	292,879
Anticipos de clientes	<u>15,072</u>	<u>-</u>
Total	<u>2,740,034</u>	<u>889,090</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	2,368,055	596,211
No corriente	<u>371,979</u>	<u>292,879</u>
Total	<u>2,740,034</u>	<u>889,090</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2015, incluye principalmente a una cuenta por pagar por US\$1 millón al contratista encargado de la construcción de la fase III de las bodegas de la Compañía, por cumplimiento anticipado de la obra.

## 10. IMPUESTOS

### 10.1 Activos y pasivos por impuestos:

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
<i>Activos por impuestos:</i>		
Crédito tributario del Impuesto al Valor Agregado - IVA	2,668,297	2,225,631
Crédito tributario de impuesto a la renta	<u>467,835</u>	<u>119,963</u>
Total	<u>3,136,132</u>	<u>2,345,594</u>
<i>Clasificación de los activos por impuestos:</i>		
Corriente	1,456,080	56,048
No corriente	<u>1,680,052</u>	<u>2,289,546</u>
Total	<u>3,136,132</u>	<u>2,345,594</u>
<i>Pasivos por impuestos:</i>		
Impuesto al Valor Agregado - IVA	11,286	14,710
Retención de impuesto a la renta por pagar	32,027	5,019
Provisión Impuesto a la Salida de Divisas - ISD	<u>                    </u>	<u>674,250</u>
Total	<u>43,313</u>	<u>693,979</u>
<i>Clasificación de los pasivos por impuestos:</i>		
Corriente	43,313	316,868
No corriente	<u>                    </u>	<u>377,111</u>
Total	<u>43,313</u>	<u>693,979</u>

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

	Año terminado	
	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Utilidad (pérdida) según estados financieros antes de impuesto a la renta	278,050	(18,541)
Gastos no deducibles	60,826	
Amortización de pérdidas tributarias (2)	<u>(69,589)</u>	
Utilidad (pérdida) tributaria	<u>269,287</u>	<u>(18,541)</u>
Impuesto a la renta causado y cargado a resultados (1)	<u>61,936</u>	<u>          -</u>

(1) De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución, no obstante la tarifa impositiva se incrementa al 25% 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 25%. Se puede reducir la tarifa en 10 puntos porcentuales sobre las utilidades sujetas a capitalización (la tarifa de impuesto a la renta fue del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización para el año 2014).

- (2) De acuerdo con disposiciones legales, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco (5) períodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada período, del 25% de las utilidades gravables. Al 31 de diciembre del 2015, el saldo por amortizar de pérdidas tributarias asciende a US\$53 mil.

**Anticipo de impuesto a la renta** - A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles. Si el anticipo calculado es menor que el impuesto a la renta causado, este último debe ser declarado y pagado.

Sin embargo, durante los años 2015 y 2014, la Compañía no calculó el valor del anticipo de impuesto a la renta, en razón de que la Ley de Régimen Tributario Interno establece que las sociedades nuevas que iniciaren 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 2015, la Compañía completó su tercer año de operación efectiva.

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2012 al 2015.

### **10.3 Movimiento del crédito tributario de impuesto a la renta:**

	Año terminado	
	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Saldo inicial	(119,963)	
Provisión del año	61,936	
Pagos efectuados	<u>(409,808)</u>	<u>(119,963)</u>
Saldos al fin del año	<u>(467,835)</u>	<u>(119,963)</u>

### **10.4 Aspectos tributarios:**

El 18 de diciembre de 2015 se emitió la Ley Orgánica de Incentivos para Asociaciones Público-Privadas y la Inversión extranjera, con el objetivo de establecer incentivos para la ejecución de proyectos bajo la modalidad de asociación público privada y establecer incentivos para promover el financiamiento productivo, la inversión nacional y la inversión extranjera, a continuación se detallan ciertos incentivos y reformas de carácter tributario establecidas en dicha Ley:

- Las inversiones para la ejecución de proyectos públicos en la modalidad de asociación público-privada podrán obtener exenciones al impuesto a la renta, al impuesto a la salida de divisas y a los tributos al comercio exterior.
- Las sociedades que se creen o estructuren para el desarrollo de proyectos públicos en

asociación público-privada, gozarán de una exoneración del pago del impuesto a la renta durante el plazo de 10 años.

- Estarán exentos del impuesto a la renta los rendimientos y beneficios obtenidos por depósitos a plazo fijo en instituciones financieras nacionales.

#### **10.5 Precios de transferencia:**

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, 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 de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2015, no supera el importe acumulado mencionado.

### **11. OTROS PASIVOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, corresponde a aportes para futuras capitalizaciones recibidos de uno de sus accionistas Dexicorp por US\$1.4 millones y S\$814 mil, respectivamente, los cuales serán capitalizados una vez que así lo decida el accionista.

### **12. PATRIMONIO**

**12.1 Capital social** - Al 31 de diciembre del 2015, consiste de 8,000,000 acciones, de US\$1 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

**12.2 Reserva legal** - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

**12.3 Dividendos** - A partir del año 2010, los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran sujetos a retención para efectos del impuesto a la renta.

### **13. INGRESOS POR ARRIENDOS**

Los arrendamientos operativos se relacionan con la propiedad de inversión poseída por la Compañía con términos de arrendamiento de entre 5 y 7 años, con una opción de extenderlo por 10 años. Todos los contratos de arrendamiento operativo contienen cláusulas de revisión del mercado 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.

Al 31 de diciembre del 2015, los ingresos por alquiler de propiedades obtenidos por la Compañía proveniente de su propiedad de inversión, arrendadas bajo contratos de arrendamientos operativos, ascendieron a US\$5.2 millones (US\$1.6 millones para el año 2014). Los gastos operativos directos (depreciación) relacionados con la propiedad de inversión en el período ascendieron a US\$1.1

millones (US\$322 mil para el año 2014).

## 14. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

**14.1 Transacciones comerciales** - La Compañía realizó las siguientes transacciones comerciales con partes relacionadas:

	Compra de bienes y/o servicios Año terminado	
	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
INT Food Services Corp.	176,768	261,379
Dexicorp S.A.	23,879	297,000
Inagrofa S.S.C	<u>53,855</u>	<u>-</u>
Total	<u>254,502</u>	<u>558,379</u>

**14.2 Préstamos por pagar** - Al 31 de diciembre del 2014, la Compañía mantiene los siguientes préstamos por pagar a compañías relacionadas.

INT Food Services Corp.	13,860
Dexicorp S.A.	<u>66,000</u>
Total	<u>79,860</u>

## 15. COMPROMISOS

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, la Compañía mantiene firmados varios contratos de arrendamiento de sus propiedades de inversión. Un resumen de los principales contratos es como sigue:

Contrato de arrendamiento con Bico Internacional S.A - El 10 de febrero de abril de 2014, Casscarsonne Cía. Ltda. suscribió un contrato de arrendamiento con la compañía Bico Internacional S.A., por el galpón "G" de 5,070 metros cuadrados, para destinarlo a bodega y planta industrial. El plazo del contrato es de 7 años a partir de la fecha de suscripción.

Contrato de arrendamiento con DIFARE - El 18 de diciembre del 2013, Casscarsonne Cía. Ltda. suscribió un contrato de arrendamiento con la compañía Bico Internacional S.A., por el galpón "G" de 4,800 metros cuadrados, de bodega neta, 200 metros cuadrados de oficina interna y 200 metros cuadrados, para destinarlo a bodegas. El plazo del contrato es de 3 años a partir de la fecha de suscripción.

Contrato de arrendamiento con Durini Industrial de Madera C.A. Edimca - El 15 de abril de 2014, Casscarsonne Cía. Ltda. suscribió un contrato de arrendamiento con la compañía Durini Industrial de Madera C.A., por el galpón "G" de 4,000 metros cuadrados para destinarlo a bodega. El plazo del contrato es de 2 años a partir de la fecha de suscripción.

*Contrato de arrendamiento con Productos Familia Sancela del Ecuador S.A* - El 15 de enero de 2014, Casscarsone Cía. Ltda. suscribió un contrato de arrendamiento con la compañía Productos Familia Sancela del Ecuador S.A., por el galpón de 5,000 metros cuadrados para destinarlo a bodega. El plazo del contrato es de 2 años a partir de la fecha de suscripción.

*Contrato de arrendamiento con Logística Everest Logieverest S.A* - El 1 de febrero de 2014, Casscarsone Cía. Ltda. suscribió un contrato de arrendamiento con la compañía Logística Everest Logieverest S.A., por el galpón "E" de 2,500 metros cuadrados, para destinarlo a bodega y planta industrial. El plazo del contrato es de 5 años a partir de la fecha de suscripción.

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

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de emisión de los estados financieros (abril 20 del 2016) no se produjeron eventos que en opinión de la administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

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

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2015, han sido aprobados por la Administración de la Compañía en abril 20 del 2016 y serán presentados a los Socios para su aprobación. En opinión de la administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por los Socios sin modificaciones.

---