

CASSCARSONE CÍA. LTDA. Y SUBSIDIARIA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

1. INFORMACIÓN GENERAL

Casscarstone 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. Los accionistas de la Compañía son Dexicorp S.A. (una entidad establecida en Ecuador), Frontrange Ecuador (una entidad establecida en los Estados Unidos de América) y González Revilla Jurado (ciudadano Panameño), 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. La Fase I y II de dicho complejo de bodegas 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. Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía mantiene 43 bodegas industriales y comerciales, de las cuales 32 se encuentran arrendadas y 11 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%.

Al 31 de diciembre del 2017, los ingresos del Grupo disminuyeron en un 22% en relación con el año anterior, originados principalmente por una reducción en los precios de los arrendamientos debido a la difícil situación económica del país; sin embargo, la Administración del Grupo espera incrementar los precios de los arrendamientos de las bodegas a mediano plazo. Adicionalmente, se espera arrendar la mayor parte de las bodegas disponibles durante el año 2018.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, 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.

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

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 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).

2.2 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.

2.3 Bases de preparación - Los estados financieros consolidados 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 entregada a cambio de los 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 a pagos basados en acciones que se encuentran dentro del alcance de la NIIF 2, las 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 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 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:

2.4 Bases de consolidación - Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros del Grupo. 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 de la Compañía del derecho de voto 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 accionistas 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 compañía.

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 de la Compañía 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 NIC 39 o, cuando proceda, el costo del reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o negocio conjunto.

2.4.1 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.

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

2.6 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 carga en el resultado del período y se reconoce en método de línea recta sobre su vida útil estimada. El Grupo estima una vida útil de aproximadamente 20 años para sus propiedades de inversión.

2.6.1. Método de depreciación y vidas útiles - El costo de propiedades de inversión se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al

final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva. La vida útil utilizada para el cálculo de la depreciación de las propiedades de inversión es de 20 años.

2.7 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). 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 calculado es menor que su importe en libros, el importe en libros del activo 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 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 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 monto revaluado, en cuyo caso el reverso de la pérdida por deterioro de valor se maneja como un aumento en la revaluación.

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

2.8.1 Impuesto corriente - 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 del Grupo por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.8.2 Impuestos diferidos - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros consolidados 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 el Grupo 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. Además, los pasivos por impuesto diferido no se reconocen si la diferencia temporal surge del reconocimiento inicial de la plusvalía.

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 el Grupo es capaz de controlar el reverso de la diferencia temporal 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.

El Grupo 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 el Grupo tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

- 2.8.3 *Impuestos corrientes 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.
- 2.9 *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 monto de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

2.10 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.

2.10.1 El Grupo 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.

2.10.2 El Grupo como arrendataria - Los arrendamientos operativos se cargan a resultados empleando el método de línea recta, durante el plazo correspondiente al arrendamiento.

2.11 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.

2.11.1 Ingresos por arrendamientos - La política del Grupo para el reconocimiento de ingresos provenientes de arrendamientos operativos se describe en la Nota 2.10.1.

2.11.2 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 y en función del porcentaje de metros cuadrados arrendados.

2.12 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.

2.13 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 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.

2.14 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, 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 Activos financieros - Los activos financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías: activos financieros "al valor razonable con cambios en los resultados", "inversiones mantenidas hasta el vencimiento" "activos financieros disponibles para la venta", y "préstamos y partidas por cobrar". La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial. 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 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.

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 cambios en los resultados.

2.15.2 Préstamos y otras cuentas por cobrar - Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Los préstamos y partidas por cobrar (incluyendo las cuentas por cobrar comerciales, préstamos a compañías relacionadas, saldos bancarios y efectivo) son medidos al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro de 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 a 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.

Para todos los otros activos financieros, la evidencia objetiva de deterioro de valor podría incluir:

- Dificultades financieras significativa del emisor o del obligado; o
- Infracciones de las cláusulas contractuales, tales como incumplimientos o moras en el pago de los intereses o el principal; o
- Es probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- La desaparición de un mercado activo para ese activo financiero debido a dificultades financieras.

Para ciertas categorías de activos financieros, como cuentas comerciales por cobrar, un activo cuyo deterioro no ha sido evaluado individualmente, y es evaluado por deterioro sobre una base colectiva. Entre la evidencia objetiva de que una cartera de cuentas por cobrar podría estar deteriorada se podría incluir la experiencia pasada del Grupo con respecto al cobro de los pagos, un incremento en el número de pagos atrasados en la cartera que superen el período de crédito promedio de 30 días, así como cambios observables en las condiciones económicas locales y nacionales que se relacionen con el incumplimiento en los pagos.

Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe de la pérdida por deterioro de valor es la diferencia entre el importe en libros y el valor presente de los flujos futuros estimados del activo, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Para los activos financieros registrados al costo, el importe de la pérdida por deterioro de valor se mide como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos estimados de efectivo descontados a la tasa de retorno actual del mercado para un activo financiero similar. Dicha pérdida por deterioro de valor no será reversada en períodos subsiguientes.

El importe en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro de valor directamente para todos los activos financieros excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta comercial por cobrar es incobrable, se elimina contra la cuenta de provisión. La recuperación posterior de los montos previamente

eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado del resultado del período.

Para los activos financieros registrados al costo, si, en un período posterior, el importe de la pérdida por deterioro de valor disminuye y la misma puede estar relacionada de manera objetiva con un evento ocurrido luego de que el deterioro de valor fue reconocido, la pérdida por deterioro de valor previamente reconocida se reversa con cambio en los resultados siempre y cuando el monto en libros de la inversión a la fecha en que se reversa el deterioro no exceda el importe que hubiera resultado de costo amortizado en caso de que no se hubiera reconocido el deterioro de valor.

2.15.4 Baja en cuenta de los activos financieros - El Grupo dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera 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 la obligación asociada por los montos que tendría 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 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 habrían 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 el Grupo retiene una opción para readquirir parte de un activo transferido), el Grupo 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 el Grupo 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 - El Grupo dará de baja en cuentas un pasivo financiero si, y sólo si, expiran, cancelan o cumplen la obligación del Grupo. 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, el Grupo ha aplicado la siguiente modificación a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que es mandatoriamente efectiva a partir del 1 de enero del 2017 o posteriormente.

Modificaciones a la NIC 7 Iniciativa de Revelación

El Grupo ha aplicado estas modificaciones por primera vez en el año en curso. Las modificaciones requieren que una entidad revele información que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en las obligaciones derivadas de las actividades de financiación, incluyendo tanto los cambios que son en efectivo como aquellos que no son en efectivo.

Los pasivos del Grupo provenientes de actividades de financiación consisten en préstamos (Nota 7) y otros pasivos financieros (Nota 10). Una conciliación entre los saldos de apertura y el cierre de estos saldos se proporciona en las notas anteriormente mencionadas. De acuerdo con las disposiciones del período de transición de estas modificaciones, el Grupo no ha revelado información comparativa para el período anterior. La aplicación de estas modificaciones no ha tenido ningún impacto en los estados financieros consolidados del Grupo.

2.18 Normas nuevas y revisadas emitidas, pero aún no efectivas - 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:

<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 (y respectivas aclaraciones)	Enero 1, 2018
NIIF 16	Arrendamientos	Enero 1, 2019

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de períodos que inicien en o después de</u>
Modificaciones a la NIC 40	Transferencia de propiedades de inversión.	Enero 1, 2018
Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015 - 2017	Enmiendas a la NIC 12 y NIC 23.	Enero 1, 2019

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.

Los requisitos claves de la NIIF 9:

- Todos los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la NIIF 9, 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 en otro resultado integral, los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión en acciones o participaciones de patrimonio (no mantenida para negociar ni que incluya una consideración contingente reconocida por el comprador en una combinación de negocios de acuerdo con NIIF 3), y solo con el ingreso por dividendos generalmente reconocido en el resultado del período.
- En la medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, la NIIF 9 requiere que el importe generado por cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el

riesgo de crédito del referido pasivo, se presente en otro resultado integral, a menos que, el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral genere una asimetría contable en el resultado del período. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados al resultado del período. Según la NIC 39, la totalidad del importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en resultados se presenta 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 NIIF 9 mantiene los tres tipos de mecanismos de contabilidad de cobertura, que en la actualidad se establecen en la NIC 39. De conformidad con la NIIF 9, los tipos de transacciones elegibles para la contabilidad de cobertura son mucho más flexibles, específicamente, al ampliar los tipos de instrumentos que se clasifican como instrumentos de cobertura y los tipos de componentes de riesgo de partidas no financieras elegibles para la contabilidad de cobertura. Además, se ha revisado y reemplazado la prueba de efectividad por el principio de "relación económica". Ya no se requiere de una evaluación retrospectiva para medir la efectividad de la cobertura. También se añadieron requerimientos de revelación mejorados sobre las actividades de gestión de riesgo de una entidad.

A la fecha de emisión de los estados financieros consolidados, la administración del Grupo se encuentra en proceso de evaluar el impacto de la NIIF 9 en sus estados financieros consolidados, razón por lo cual, no se puede determinar los efectos de la aplicación de la referida norma en los estados financieros consolidados y sus revelaciones.

NIIF 15 - Ingresos procedentes de contratos con los clientes

La NIIF 15 establece un solo 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 en la medida que represente 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 esos 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 o desempeño en el contrato.

- Paso 3: determinar el precio de la transacción.
Paso 4: distribuir el precio de transacción a las obligaciones de ejecución del contrato.
Paso 5: reconocer el ingreso cuando (o en la medida que) la entidad satisfaga la obligación de ejecución.

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.

En abril 2016, el IASB emitió "Clarificaciones a la NIIF 15" en relación a la identificación de obligaciones de ejecución, consideraciones de principal versus agente, así como una guía de aplicación para licencias.

La principal fuente de ingresos del Grupo, corresponde al servicio de arriendo de sus bodegas a terceros. A la fecha de emisión de los estados financieros consolidados, la administración del Grupo se encuentra en proceso de evaluar el impacto de la NIIF 15 en sus estados financieros consolidados, razón por lo cual, no se puede determinar los efectos de la aplicación de la referida norma en los estados financieros consolidados y sus revelaciones.

NIIF 16 - Arrendamientos

La NIIF 16 introduce un modelo integral para la identificación de contratos de arrendamiento y tratamiento contable para arrendador y arrendatario, la NIIF 16 reemplaza la actual guía de arrendamientos incluida en la NIC 17 e interpretaciones relacionadas.

NIIF 16 diferencia entre arrendamientos y contratos de servicio sobre la base de si un activo identificado es controlado por el cliente. La diferenciación entre arrendamiento operativo y arrendamiento financiero ha sido eliminada para la contabilidad del arrendador y es reemplazada por un modelo en el cual el derecho de uso del activo y su correspondiente pasivo tiene que ser reconocido por el arrendador para todos los arrendamientos, excepto los arrendamientos de corto plazo y aquellos con un valor bajo de activo.

El derecho de uso del activo es inicialmente medido al costo y subsecuentemente medido al costo (sujeto a ciertas excepciones) menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, ajustado por cualquier remediación del pasivo del arrendatario. El pasivo del arrendatario es inicialmente medido al valor presente de los pagos del arrendamiento que no son pagados a esa fecha. Posteriormente el pasivo del arrendatario es ajustado por intereses y pagos, así como el impacto de las modificaciones al arrendamiento, entre otros. En adición, la clasificación de los flujos de caja de los pagos por arrendamientos operativos de acuerdo con NIC 17 son presentados como flujos de caja de actividades de operación, mientras que de acuerdo con el modelo de NIIF 16 los pagos por arrendamiento serán divididos en principal e interés los cuales serán presentados como flujos de caja de actividades de financiamiento y de operación, respectivamente.

En contraste a la contabilidad del arrendatario, la NIIF 16 sustancialmente

mantiene los requerimientos de NIC 17 para la contabilidad del arrendador y continúa con el requerimiento de clasificar el arrendamiento como operativo o financiero. Extensas revelaciones son requeridas con NIIF 16.

A la fecha de emisión de los estados financieros consolidados, la administración del Grupo se encuentra en proceso de evaluar el impacto de la NIIF 16 en sus estados financieros consolidados, razón por lo cual, no se puede determinar los efectos de la aplicación de la referida norma en los estados financieros consolidados y sus revelaciones.

Modificaciones a la NIC 40 - Transferencias de propiedades de inversión

Las enmiendas aclaran que una transferencia a, o desde, propiedades de inversión requiere una evaluación de si una propiedad cumple o ha dejado de cumplir, la definición de propiedad de inversión, apoyada por la evidencia observable que se ha producido un cambio de uso. Las enmiendas aclaran además que situaciones distintas de las que se enumeran en la NIC 40 pueden evidenciar un cambio en uso, y que es posible un cambio en el uso de propiedades bajo construcción (es decir, un cambio en el uso no se limita a las propiedades terminadas).

Las modificaciones son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 enero 2018, con aplicación anticipada permitida. Las entidades pueden aplicar las modificaciones, ya sea de forma retrospectiva o prospectiva. Se aplican disposiciones específicas de transición.

La Administración del Grupo anticipa que la aplicación de estas modificaciones puede tener un impacto en los estados financieros consolidados del Grupo en períodos futuros en el caso de haber un cambio en el uso de cualquiera de sus propiedades.

Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015 - 2017

Las mejoras anuales incluyen enmiendas a la NIC 12 y NIC 23, que aún no son obligatoriamente efectivas para el Grupo y que se detallan a continuación:

- NIC 12 Impuesto a las Ganancias - clarifica que una entidad registra de la misma forma todas las consecuencias impositivas que resulten de pagos de dividendos.
- NIC 23 Costos de Financiamiento - clarifica que una entidad debe considerar como parte de los préstamos generales, cualquier préstamo originalmente efectuado para desarrollar un activo, cuando el activo está listo para el uso pretendido o su venta.

La Administración del Grupo estima que la aplicación de estas modificaciones en el futuro no tendrá impacto significativo en los estados financieros consolidados del Grupo.

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 del Grupo 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.

El valor razonable de las propiedades de inversión, es determinado en función de un estudio elaborado por un perito independiente, cada dos años.

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 2017 y 2016, el Grupo 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 2.6.1

4. EFECTIVO Y BANCOS

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Caja	300	
Bancos locales	38,276	16,944
Bancos del exterior	5,109	5,786
Fondos en fideicomiso	<u>45,534</u>	<u>232,531</u>
Total	<u>89,219</u>	<u>255,261</u>

Fondos en fideicomiso - Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, corresponde a fondos mantenidos en la cuenta corriente No. 65540 de Banco Internacional, para cumplir con el encargo fiduciario "Casscarsone" y en la cuenta corriente No. 653203 del Banco Internacional del fideicomiso flujos "Casscarsone", para el cumplimiento de las condiciones de crédito acordadas con el Banco Internacional (Ver Nota 14), del cual el Grupo es Constituyente.

5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, 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.

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

6. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Propiedades e instalaciones en arrendamiento	33,481,708	34,847,953
Propiedades para obtener apreciación de capital	<u>12,000,000</u>	<u>12,000,000</u>
Total	<u>45,481,708</u>	<u>46,847,953</u>

Propiedades e instalaciones en arrendamiento - Las instalaciones del Grupo están construidas sobre un terreno de propiedad de su subsidiaria Inmobiliaria Guambi Cía. Ltda., el cual fue entregado a Casscarson S.A. 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 representan bodegas por un área de 98,232 metros cuadrados que se encuentra arrendadas en un 74%. Al 31 de diciembre del 2017, el valor razonable de las propiedades e instalaciones es de US\$33.2 millones, el cual fue determinado por un perito independiente. Un detalle de las instalaciones en arrendamiento es como sigue:

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Costo	37,688,603	37,625,941
Depreciación acumulada	<u>(4,206,895)</u>	<u>(2,777,988)</u>
Total	<u>33,481,708</u>	<u>34,847,953</u>
<i>Clasificación:</i>		
Terrenos	9,100,000	9,100,000
Instalaciones en arrendamiento	24,300,423	25,725,603
Remodelaciones	<u>81,285</u>	<u>22,350</u>
Total	<u>33,481,708</u>	<u>34,847,953</u>

Los movimientos de propiedades e instalaciones en arrendamiento fueron como sigue:

	<u>Terrenos</u>	<u>Instalaciones</u>	<u>Remodelaciones</u>	<u>Total</u>
<i><u>Costo:</u></i>				
Saldos al 31 de diciembre del 2015	9,100,000	28,503,591	-	37,603,591
Adiciones	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>22,350</u>	<u>22,350</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2016	9,100,000	28,503,591	22,350	37,625,941
Adiciones	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>62,662</u>	<u>62,662</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2017	<u>9,100,000</u>	<u>28,503,591</u>	<u>85,012</u>	<u>37,688,603</u>
<i><u>Depreciación acumulada:</u></i>				
Saldos al 31 de diciembre del 2015		(1,414,972)		(1,414,972)
Gasto del año		<u>(1,363,016)</u>	<u>-</u>	<u>(1,363,016)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2016		(2,777,988)		(2,777,988)
Gasto del año		<u>(1,425,180)</u>	<u>(3,727)</u>	<u>(1,428,907)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2017		<u>(4,203,168)</u>	<u>(3,727)</u>	<u>(4,206,895)</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 2017, el valor razonable de los terrenos es de US\$15.1 millones el cual fue determinado por un perito independiente.

Activos en garantía - Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, 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 2017 y 2016, las instalaciones en arrendamiento con un saldo en libros de US\$24.3 millones y US\$25.7 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>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<i>Garantizados - al costo amortizado:</i>		
Préstamos bancarios:		
Locales (1)	21,447,396	21,693,241
Exterior (2)	<u>15,741,248</u>	<u>17,236,452</u>
Total	<u>37,188,644</u>	<u>38,929,693</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	2,367,886	4,421,769
No corriente	<u>34,820,758</u>	<u>34,507,924</u>
Total	<u>37,188,644</u>	<u>38,929,693</u>

- (1)** Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, corresponde a obligaciones por pagar a bancos locales con vencimientos hasta enero del 2026 (junio del 2022 para el año 2016) con una tasa de interés promedio anual de 8.6%. El objeto de los préstamos fue la construcción de las bodegas y oficinas.
- (2)** Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, corresponde a obligaciones por pagar a bancos del exterior con vencimientos hasta marzo del 2019 y con una tasa de interés promedio anual del 7.1%. El préstamo se destinó 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 préstamos bancarios están garantizados por una hipoteca sobre las propiedades de inversión del Grupo (ver Nota 6).

Los vencimientos no corrientes de los préstamos son como sigue:

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
2018		23,611,693
2019 (1)	17,876,944	3,355,016
2020	3,460,291	1,902,140
2021	3,785,173	3,279,624
2022	3,910,152	2,359,451
2023	1,993,427	
2024	1,732,468	
2025	1,896,383	
2026	<u>165,920</u>	<u> </u>
Total	<u>34,820,758</u>	<u>34,507,924</u>

- (1)** La Administración del Grupo renegociará con los Bancos del exterior el vencimiento de los préstamos.

7.1 Reconciliación de pasivos provenientes de actividades de financiamiento

	Enero 1, <u>2017</u>	Flujos de efectivo		Diciembre <u>31, 2017</u>
		<u>Nuevos créditos</u>	<u>Pagos</u>	
Préstamos bancarios	38,929,693	616,064	(2,357,113)	37,188,644
Otros pasivos financieros (Nota 10)	<u>2,396,101</u>	<u>2,199,102</u>	<u> -</u>	<u>4,595,203</u>
Total	<u>41,325,794</u>	<u>2,815,166</u>	<u>(2,357,113)</u>	<u>41,783,847</u>

Durante el año 2017, el Grupo canceló por intereses un valor de US\$3.3 millones por préstamos bancarios y US\$124 mil por otros pasivos financieros.

8. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Proveedores locales (1)	514,677	1,083,262
Garantías recibidas	384,555	476,593
Anticipos de clientes	<u>334</u>	<u>-</u>
Total	<u>899,566</u>	<u>1,559,855</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	515,011	1,083,262
No corriente	<u>384,555</u>	<u>476,593</u>
Total	<u>899,566</u>	<u>1,559,855</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2016, incluye principalmente a una cuenta por pagar por US\$700 mil al contratista encargado de la construcción de la Fase III de las bodegas del Grupo, por cumplimiento anticipado de la obra. Durante el año 2017, dicha cuenta por pagar fue cancelada.

9. IMPUESTOS

9.1 Activos y pasivos por impuestos:

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<i>Activos por impuestos:</i>		
Crédito tributario por Impuesto al Valor Agregado - IVA	1,382,883	1,853,941
Retenciones del Impuesto al Valor Agregado - IVA	118,116	347,542
Crédito tributario de impuesto a la renta	<u>1,132,595</u>	<u>776,173</u>
Total	<u>2,633,594</u>	<u>2,977,656</u>
<i>Clasificación de los activos por impuestos:</i>		
Corriente	913,866	1,879,715
No corriente	<u>1,719,728</u>	<u>1,097,941</u>
Total	<u>2,633,594</u>	<u>2,977,656</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Impuesto al Valor Agregado - IVA	10,851	10,747
Retención de impuesto a la renta por pagar	<u>7,275</u>	<u>2,940</u>
Total	<u>18,126</u>	<u>13,687</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.

Retenciones del Impuesto al Valor Agregado - IVA - El 31 de enero de 2017, el Grupo presentó un reclamo administrativo, solicitando la devolución por pago en exceso de las retenciones en la fuente de IVA del período comprendido entre enero 2014 a octubre 2016, ante el Director Zonal 9 del Servicio de Rentas Internas, por un valor de US\$323,391. El 19 de junio de 2017, el Servicio de Rentas Internas, resolvió el reclamo administrativo y devolvió el valor de US\$321,591 al Grupo.

Crédito tributario de Impuesto a la Renta - El saldo corresponde a las retenciones en la fuente efectuadas a el Grupo en los años 2015, 2016 y 2017. El Grupo presentará el reclamo ante el Servicio de Rentas Internas durante el año 2018, para la devolución de dichos valores.

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

	Año terminado	
	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Pérdida según estados financieros antes de impuesto a la renta	(1,476,747)	(259,696)
Gastos no deducibles	615,402	448,283
Amortización de pérdidas tributarias (2)	<u>(1,089)</u>	<u>(47,147)</u>
Utilidad tributaria	<u>(862,434)</u>	<u>141,440</u>
Impuesto a la renta causado y cargado a resultados (1)	<u>751</u>	<u>32,566</u>
Anticipo calculado	<u>615</u>	<u>443</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 el Grupo será del 25%. Se puede reducir la tarifa en 10 puntos porcentuales sobre las utilidades sujetas a capitalización.
- (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 2017, el Grupo generó pérdida tributaria; sin embargo, no constituyó un impuesto diferido asociado a este concepto, en razón de que no espera generar utilidad tributaria en los siguientes períodos.

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.

Durante los años 2017 y 2016, Casscarsone Cía. Ltda. 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 2017, Casscarsone Cía. Ltda. completó su quinto año de operación efectiva.

Para el año 2017 y 2016, Inmobiliaria Guambi Cía. Ltda. determinó como anticipo de impuesto a la renta de US\$615 y US\$443, respectivamente; sin embargo, el impuesto a la renta causado del año es de US\$751 y US\$408, respectivamente. Consecuentemente, Inmobiliaria Guambi Cía. Ltda. registró en resultados US\$751 y US\$443 equivalente al impuesto a la renta causado e impuesto a la renta mínimo, respectivamente.

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2015 al 2017.

9.3 Movimiento del crédito tributario de impuesto a la renta:

	Año terminado	
	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Saldos a comienzo del año	(776,173)	(467,836)
Provisión del año	751	32,566
Recuperación de retenciones en la fuente	-	119,964
Pagos efectuados	<u>(357,193)</u>	<u>(460,867)</u>
Saldos al fin del año	<u>(1,132,595)</u>	<u>(776,173)</u>

Pagos efectuados - Corresponde a retenciones en la fuente y anticipo.

9.4 Aspectos tributarios:

El 29 de diciembre del 2017, se emitió la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera, a continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- Serán considerados deducibles para el cálculo del impuesto a la renta los pagos por desahucio y jubilación patronal, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores (deducibles o no).
- Se incrementa la tarifa de impuesto a la renta para sociedades al 25%, y cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, o cuando la sociedad incumpla el deber de informar sobre sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, la tarifa será la correspondiente a sociedades más 3 puntos porcentuales. Se debe demostrar que el beneficiario efectivo no es un titular nominal o formal bajo régimen jurídico específico.

- Para el cálculo del anticipo de impuesto a la renta, del rubro de gastos deducibles se pueden disminuir los gastos por sueldos y salarios, decimotercera y decimocuarta remuneraciones, aportes patronales y los valores de gastos incrementales por generación de nuevo empleo y la adquisición de nuevos activos productivos que permitan ampliar la capacidad productiva futura y generar un mayor nivel de producción.
- No será deducible del impuesto a la renta y no será crédito tributario, el IVA en compras realizadas en efectivo superiores a US\$1,000 (anteriormente US\$5,000).
- La nómina de los administradores, representantes legales y socios o accionistas, que se envía anualmente a la Superintendencia de Compañías debe incluir tanto los propietarios legales como los beneficiarios efectivos, atendiendo a estándares internacionales de transparencia en materia tributaria y de lucha contra actividades ilícitas.

9.5 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 del Grupo con partes relacionadas durante el año 2017, no supera el importe acumulado mencionado.

10. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Préstamos de compañía relacionada (1)	3,781,870	1,582,768
Cuentas por pagar accionista (2)	<u>813,333</u>	<u>813,333</u>
Total	<u>4,595,203</u>	<u>2,396,101</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	3,781,870	1,016,105
No corriente	<u>813,333</u>	<u>1,379,996</u>
Total	<u>4,595,203</u>	<u>2,396,101</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, corresponde principalmente a un préstamo otorgado por la compañía relacionada INT Food Services Corp. (Sucursal Ecuador) por US\$3.2 millones y US\$984 mil, respectivamente, a una tasa de interés nominal anual del 8% sin plazos definidos de vencimiento.

(2) Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, corresponde a un préstamo otorgado por la Compañía Masville Trading Corp (una sociedad domiciliada en el exterior), sin interés, ni plazo definido de vencimiento, los cuales no serán devueltos en el corto plazo.

11. PATRIMONIO

11.1 Capital social - Al 31 de diciembre del 2017, consiste de 8,000,000 acciones, de US\$1.00 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

11.2 Dividendos - 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.

12. 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.

13. TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

	Compra de bienes y/o servicios Año terminado	
	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Dexicorp S.A.	360,000	360,000
INT Food Services Corp.	300,859	99,968
Gerensa S.A.	120,000	120,000
Enesolut S.A.	4,517	
Inagrofa S.S.C	_____	<u>113,035</u>
Total	<u>785,376</u>	<u>693,003</u>

14. COMPROMISOS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, 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, Casscarsone Cía. Ltda. 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 de las obligaciones de la deudora a favor del banco con los bienes del patrimonio autónomo, de conformidad con las instrucciones constantes en el contrato de constitución.

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

Un resumen de los estados financieros del Fideicomiso es como sigue:

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Activos corrientes:		
Bancos	4,268	982
Cuentas por cobrar constituyente	<u>-</u>	<u>1,106</u>
Total activos	<u>4,268</u>	<u>2,088</u>
Pasivos Corrientes:		
Cuentas por pagar recursos recibidos y total pasivos	3,268	1,088
Patrimonio:		
Aportes efectivo constituyente y total patrimonio	<u>1,000</u>	<u>1,000</u>
Total pasivo y patrimonio	<u>4,268</u>	<u>2,088</u>

Encargo fiduciario Casscarsone - Con fecha 23 de marzo del 2015, Casscarsone Cía. Ltda. 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.

Un resumen de los estados financieros del Encargo Fiduciario es como sigue:

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Activos corrientes:		
Bancos	41,266	231,549
Cuentas por cobrar constituyente	<u>-</u>	<u>110</u>
Total activos	<u>41,266</u>	<u>231,659</u>
Pasivos Corrientes:		
Cuentas por pagar recursos recibidos y total pasivos	<u>41,266</u>	<u>231,659</u>

Contrato de arrendamiento con DINADEC S.A - El 1 de agosto de 2014, Casscarstone Cía. Ltda. suscribió un contrato de arrendamiento con la Compañía DINADEC S.A., por el galpón "F" de 7,000 metros cuadrados, para destinarlo a bodega. El plazo del contrato es de 20 años a partir de la fecha de suscripción.

Contrato de arrendamiento con FLEXNET del Ecuador Cía. Ltda. - El 1 de junio de 2016, Casscarstone Cía. Ltda. suscribió un contrato de arrendamiento con la Compañía FLEXNET del Ecuador Cía. Ltda., por el galpón "J2" de 2,500 metros cuadrados, para destinarlo a bodega. El plazo del contrato es de 1 año a partir de la fecha de suscripción.

Contrato de arrendamiento con Bico Internacional S.A - El 10 de febrero de abril de 2014, Casscarstone 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, Casscarstone Cía. Ltda. suscribió un contrato de arrendamiento con la compañía DIFARE S.A., por el galpón "A" de 4,800 metros cuadrados, de bodega neta, 200 metros cuadrados de oficina interna y 200 metros cuadrados, para destinarlo a bodegas y el galpón "B1" de 2,500 metros cuadrados destinado para 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 1 de julio de 2016, Casscarstone Cía. Ltda. suscribió un contrato de arrendamiento con la compañía Durini Industrial de Madera C.A., por el galpón "O" 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, Casscarstone Cía. Ltda. suscribió un contrato de arrendamiento con la compañía Productos Familia Sancela del Ecuador S.A., por el galpón de 4,790 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, Casscarstone 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.

15. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros consolidados (abril 27 del 2018) no se produjeron eventos que en opinión de la administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

16. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Los estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre del 2017, han sido aprobados por la Administración del Grupo en abril 27 del 2018 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.
