

CONMISTION S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

(Expresadas en dólares estadounidenses)

NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL:

La compañía Conmiston S.A. fue constituida por escritura pública otorgada ante el notario trigésimo Guayaquil, el 14 de febrero de 2007, fue aprobada por la Superintendencia de Compañías, mediante resolución 07.G.U.0001179 con el objeto principal de dedicarse a la compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como: edificios de apartamentos y viviendas; edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones; instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos; incluye el alquiler de casas y apartamentos amueblados o sin amueblar por períodos largos, en general por meses o por años.

Al 31 de diciembre del 2018, los Accionistas son:

Nombres	Acciones en US\$	Nacionalidad	Porcentajes %
Predial Capitán Najera S.A.	799	Ecuatoriana	99,88%
Barcelona Antón Fernando Alfredo	1	Ecuatoriana	0,12%
	<u>800</u>		<u>100%</u>

NOTA 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS:

(a) Declaración de cumplimiento. -

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para las PYMES emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Sección 10 de la NIIF para las PYMES, estas políticas han sido definidas de las NIIF para las PYMES vigentes al 31 de diciembre del 2018, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

(b) Efectivo y equivalentes al efectivo. -

El Efectivo y equivalentes al efectivo representado por efectivo disponible en un banco local.

(c) Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar. -

Las Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son efectivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial a valor razonable, se miden al costo amortizado. El período de crédito promedio es de 30 días.

(d) Propiedad de inversión. -

(i) Medición en el momento del reconocimiento. - La Propiedad de inversión son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción.

(ii) Medición posterior al reconocimiento: modelos del costo. - Luego del reconocimiento inicial, la propiedad de inversión es medida al costo o a su valor razonable. La Compañía aplica el método del costo.

(iii) Método de depreciación y vidas útiles. - El costo de la Propiedad 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.

A continuación, se presenta la Propiedad de inversión y la vida útil usada en el cálculo de la depreciación:

Ítem	Vida útil (en años)	Porcentaje
Edificio	20	5%

(iv) Retiro o venta de Propiedad de inversión. - 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 de inversión (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 de inversión.

(e) Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar. -

Las Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado.

(f) Impuestos. -

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

(i) Impuesto corriente. - El impuesto por pagar 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 de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas para cada período.

(ii) Impuesto diferido. - El impuesto diferido 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.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se miden empleando las tasas fiscales que se esperan sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía valoró que no debió reconocer este impuesto.

(g) Reconocimiento de ingresos. -

Los 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.

Los ingresos provenientes de servicios se reconocen cuando estos pueden ser estimados con fiabilidad. Los ingresos de actividades ordinarias asociados con la operación se reconocen, considerando el grado de determinación de la prestación final del período sobre el que se informa.

(h) Gastos. -

Los gastos se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se efectúe el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

(i) 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 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.

(j) Instrumento financiero. -

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.

(i) 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.

(ii) Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio. - Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual. 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.

(k) Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeña y Mediana Empresas. -

La Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) es emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). El mismo que emitió las modificaciones el año 2015 las cuales entraron en vigencia para su uso a partir del 1 de enero del 2017. La norma cuenta de 35 secciones.

NOTA 3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES:

La preparación de los estados financieros en conformidad con la Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para las PYMES 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.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo de la revisión y periodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

La Compañía no ha considerado utilizar en el proceso de aplicación de los criterios contables el deterioro de activos, el cual establece qué a la fecha de cierre de cada periodo, 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. Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso del activo. El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir del activo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente. En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargos a resultados.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en periodos 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.

NOTA 4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el Efectivo y equivalentes al efectivo consistía en:

	2018	2017
Banco de la Producción S.A. Produbanco	818	346

Corresponde a depósitos en cuenta corriente, los cuales no generan intereses y no tienen restricciones para su uso. Este banco local a la fecha del presente informe tiene una calificación de AAA-.

NOTA 5. CUENTAS POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR:

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, las Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar consistían en:

	2018	2017
Cientes relacionadas (1)	58,255	12,475
Otras cuentas por cobrar relacionadas (1)	199,280	-
	257,535	12,475

- (1) Corresponde a valores que la Compañía mantiene con su relacionada Almacenes Boyacá S.A. por la prestación de servicios de alquiler de inmuebles y además de otras cuentas por cobrar por ajustes contables.

NOTA 6. IMPUESTOS:

Activos y pasivos por impuestos del año corriente. - Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, un resumen es como sigue:

	Saldos al 31-dic-2017	Crédito tributario	Compensaciones	Saldos al 31-dic-2018
<u>Activos:</u>				
Crédito tributario IVA	4,595	32,076	30,389	6,282
Crédito tributario impuesto a la renta	13,095	25,418	19,256	19,257
	17,690	57,494	49,645	25,539
 <u>Pasivos:</u>				
Retenciones de impuesto a la renta	554	3,323	2,769	-
Retenciones de IVA	822	4,886	4,064	-
	1,376	8,209	6,833	-

Impuesto a la renta reconocido en los resultados. - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	2018	2017
Utilidad antes de impuesto a la renta	(1,107)	7,527
Más - Partidas de conciliación:		
Gastos no deducibles	18	99
Utilidad gravable	(1,089)	7,626
Tasa de impuesto	(1) 25%	22%
Impuesto a la renta causado	-	1,678

- (1) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta el año 2018 se calcula en un 25% sobre las utilidades sujetas a distribución, (en el año 2017 fue el 22% y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización). No obstante, la tarifa impositiva será del 28% cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta.

Las declaraciones de impuestos de los años 2016 al 2018 son susceptibles de revisión por las autoridades tributarias.

NOTA 7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN:

Los saldos de Propiedades de inversión al 31 de diciembre del 2018 y 2017 y los movimientos por los años terminados en esas fechas fueron los siguientes:

	Saldos al 31-dic-16	Adiciones	Saldos al 31-dic-17	Adiciones	Saldos al 31-dic-18
	383,25				
Terreno	0	-	383,250	-	383,250
Edificio	2,736,544	-	2,736,544	-	2,736,544
	3,119,794	-	3,119,794	-	3,119,794
Menos - Depreciación acumulada	(364,872)	(72,975)	(437,847) (1)	(30,406)	(468,253)
	<u>2,754,922</u>	<u>(72,975)</u>	<u>2,681,947</u>	<u>(30,406)</u>	<u>2,651,541</u>

- (1) La depreciación del año 2018 solo fue contabilizada hasta el mes de mayo, debido a la cesión de uso de la propiedad de inversión por medio de un contrato de comodato a su accionista Predial Capitán Nájera S.A.

Las propiedades de inversión son medidas al costo, no obstante, informamos que al 31 de diciembre del 2018 el valor razonable de las mismas es de US\$7,223,455 de acuerdo al catastro municipal.

NOTA 8. CUENTAS POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR:

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, las Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar consistían en:

	2018	2017
Compañías relacionadas	(1) 2,612,007	2,375,365
Dividendos	17,183	17,183
Proveedores locales	2,501	15,024
	<u>2,631,691</u>	<u>2,407,572</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los saldos de las cuentas por pagar compañías relacionadas eran los siguientes:

	Saldos al 31-dic-17	Ajustes	Obligaciones	Saldos al 31-dic-18
Almacenes Boyaca S.A.	322,295	539,287	217,278	286
Compañía de Importaciones y Fabricaciones CIFE Cia. Ltda	1,148,559	-	-	1,148,559
Dividendo por pagar Curval	19	-	-	19
Predial Capitán Nájera S.A.	904,492	-	519,383	1,423,875
Ridleycorp S.A.	-	-	39,268	39,268
	<u>2,375,365</u>	<u>539,287</u>	<u>775,929</u>	<u>2,612,007</u>

NOTA 9. INSTRUMENTOS FINANCIEROS:

El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía es como sigue:

	2018	2017
<u>Activos financieros:</u>		
Costo amortizado:		
Efectivo y equivalentes al efectivo	(Nota 4) 818	346
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	(Nota 5) 257,535	12,475
	<u>258,353</u>	<u>12,821</u>
<u>Pasivos financieros:</u>		
Costo amortizado:		
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	(Nota 8) 2,631,691	2,407,572

NOTA 10. PATRIMONIO:

Capital social. - El capital social autorizado consiste en 800 acciones de US\$1,00 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

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, excepto en los casos de liquidación de la Compañía, pero se puede utilizar para cubrir pérdidas de operación o para capitalizarse en su totalidad.

Dividendo distribuido. - Mediante acta de junta general de Accionista celebrada en noviembre del 2017 se distribuyeron dividendos a los Accionistas de las utilidades acumuladas de los periodos 2015 y 2016, el detalle se presenta a continuación:

Accionistas	Porcentajes	2015	2016	Dividendo distribuido
Faysalo S.A.	99.88%	8,445	8,718	17,163
Curvale Group Corp	0.12%	10	10	20
		<u>8,455</u>	<u>8,728</u>	<u>17,183</u>

Con fecha diciembre 12 del 2017, los mencionados Accionistas transfieren sus acciones. Los nuevos accionistas (Véase Nota 1).

NOTA 11. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:

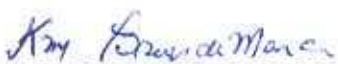
Los ingresos estuvieron representados por el arrendamiento de sus propiedades de inversión a Almacenes Boyacá S.A. Durante el año 2018 la Compañía recibió ingresos solo hasta el mes de mayo por un monto de US\$75,000 debido a que el 1 de junio del mismo año se ejecutó un contrato de comodato cediendo las propiedades de inversión a su Accionista mayoritario Predial Capitán Nájera S.A., el mismo que los usufructuará. El contrato de comodato no dispone de plazo de culminación, y el mismo se debe a la decisión de sus Accionistas de disolver la Compañía de forma anticipada.

Para el año 2017 la Compañía obtuvo ingresos por un monto de US\$177,500.

NOTA 12. GASTOS ADMINISTRATIVOS:

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los Gastos administrativos consisten en:

	2018	2017
Honorarios profesionales y servicios	35,705	80,691
Impuestos, contribuciones y otros	17,668	16,307
Depreciación	30,406	72,975
	<u>83,779</u>	<u>169,973</u>


KATTY BRIONES BRIONES
CONTADORA
CONMISTION SA