



TRIESTECORP S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016

ÍNDICE

Informe de los auditores independientes
Estado de situación financiera
Estado de resultados integrales
Estado de cambios en el patrimonio
Estado de flujos de efectivo
Notas explicativas a los estados financieros



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores accionistas

Triestecorp S.A.

Guayaquil, 17 de abril del 2017

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Triestecorp S.A. (la "Compañía") que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Triestecorp S.A. al 31 de diciembre del 2016 y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*".

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría.

Independencia

Somos independientes de Triestecorp S.A. de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.

Otros asuntos

Informamos que los estados financieros de Triestecorp S.A., por el año terminado al 31 de diciembre del 2015 fueron auditados por otra firma de auditores, cuyo dictamen de auditoría, fechado 15 de febrero del 2016, expresó una opinión sin modificaciones sobre dichos estados financieros.

Otra información distinta a los estados financieros e informe de auditoría

La Administración es responsable por la preparación de otra información. Otra información comprende el Informe anual de la Administración, que no incluye los estados financieros ni el informe de auditoría sobre los mismos, la cual fue obtenida antes de la fecha de nuestro informe de auditoría.



Triestecorp S.A.
Guayaquil, 17 de abril del 2017

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

En conexión con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el Informe anual de la Administración y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si por el contrario se encuentra distorsionada de forma material.

Si, basados en el trabajo que hemos efectuado sobre esta información obtenida antes de la fecha de nuestro informe de auditoría, concluimos que existen inconsistencias materiales de esta información, nosotros debemos reportar este hecho. No tenemos nada que informar al respecto.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

La Administración de Triestecorp S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista para evitar el cierre de sus operaciones.

Los encargados de la Administración de la entidad son los responsables de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando existe. Los errores materiales pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos



Trieste Corp S.A.
Guayaquil, 17 de abril del 2017

evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables así como las respectivas divulgaciones efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión calificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden llevar a que la Compañía no continúe como una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos correspondientes de modo que logran su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de las auditorías planificadas y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Ricardo Pacheco Cooper

No. de Registro en la Superintendencia
de Compañías, Valores y Seguros: 011

[Firma]
David Real N.
Apoderado Especial

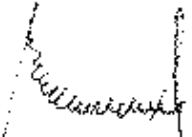
No. de Licencia Profesional: 4837

TRIESTECORP S.A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

ACTIVOS	2016	2015
Activos corrientes		
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	12,279
Otras cuentas por cobrar		630
Impuestos por recuperar	7	25,573
Total activos corrientes		38,482
Activos no corrientes		
Propiedades de inversión	8	4,411,251
Total activos no corrientes		4,411,251
Total activos		4,449,733

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Ing. José E. Ribas
Gerente General

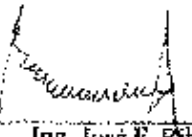

CPA Betty Benítez
Contadora General

TRIESTE CORP S.A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

PASIVOS Y PATRIMONIO	2016	2015
Pasivos corrientes		
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	2,071	847,015
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	313,245	50,445
Impuestos por pagar	2,032	535
Total pasivos corrientes	317,348	898,005
Pasivos no corrientes		
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	-	298,573
Total pasivos no corrientes	-	298,573
Total pasivos	317,348	1,196,578
Patrimonio		
Capital social	30,000	800
Aportes para futuras capitalizaciones	4,325,364	2,360,455
Resultados acumulados	(45,200)	(96,305)
Total patrimonio	4,280,164	3,149,920
Total pasivos y patrimonio	4,448,702	4,306,764

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Ing. José E. Rojas
Gerente General

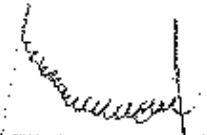

CPA. Betty Bermudez
Contadora General

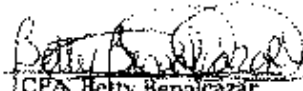
TRISTECORP S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Nota	2016	2015
Gastos generales y administrativos	12	(24,854)	(20,268)
Pérdida operacional		(24,854)	(20,268)
Gastos financieros, neto		(55)	(32)
Pérdida neta y resultado integral del año		(24,909)	(20,300)

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Ing. José E. Ribas
Gerente General


CPA Betty Benalcázar
Contadora General

TRISTECORP S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**
(Expresado en dólares estadounidenses)

Nota	Capital social	Aportes para futuras capitalizaciones	Resultados acumulados	Total
Saldo al 1 de enero del 2015	\$00	-	(27,948)	(27,948)
Resoluciones de la Junta General de Accionistas del 16 de enero del 2015:				
Aporte futuras capitalizaciones	-	39,200	-	39,200
Absorción pérdidas años anteriores	-	-	37,948	37,948
Resolución de la Junta General de Accionistas del 14 de diciembre del 2015:				
Aporte para futuras capitalizaciones	-	3,130,226	-	3,130,226
Pérdida neta y resultado integral del año	-	-	(20,306)	(20,306)
Saldo al 31 de diciembre del 2015	\$00	3,169,436	(20,306)	3,149,996
Aporte para futuras capitalizaciones	-	1,610,486	-	1,610,486
Aumento de capital	39,200	(39,200)	-	-
Devolución aportes recibidos	-	(11,351)	-	(11,351)
Pérdida neta y resultado integral del año	-	-	(24,905)	(24,905)
Saldo al 31 de diciembre del 2016	40,200	4,129,361	(45,209)	4,124,352

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Ing. José E. Ribas
Gerente General

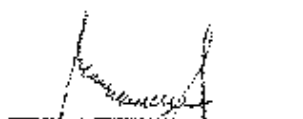

CPA Betty Benítez
Contadora General

TRISTECORP S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Nota	2016	2015
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Pérdida neta del año		(24,909)	(30,300)
Cambios en activos y pasivos:			
Impuestos por recuperar		(700)	(3,522)
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar		(839,744)	(11,635)
Impuestos por pagar		1,198	(20,132)
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		<u>1864,255</u>	<u>(65,589)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Adiciones de propiedades de inversión	8	(463,927)	(309,201)
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	44	<u>18,873</u>	<u>27,388</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(447,254)</u>	<u>(281,813)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Incremento de acciones para futuras capitalizaciones		999,435	458,892
Pago de préstamos con compañías relacionadas		<u>(10,415)</u>	<u>-</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		<u>989,020</u>	<u>458,892</u>
Disminución (incremento) neto de efectivo		<u>(325,689)</u>	<u>(111,490)</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	6	<u>255,067</u>	<u>366,557</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	<u>21,378</u>	<u>255,067</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Ing. José E. Ribas
Gerente General


CPA Betty Hernández
Contadora General

TRISTECORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

1. OPERACIONES

Triestecorp S.A. (la "Compañía"), fue constituida en la ciudad de Guayaquil en marzo del 2008 y su actividad principal es la inmobiliaria, para lo cual mantiene un terreno en la urbanización San Eduardo de la ciudad de Guayaquil. Los accionistas de la Compañía son Inversión y desarrollo INVEDE S.A. y Corporación Favorita C.A. siendo esta última con quien consolida sus estados financieros. La Compañía no se encuentra en operación, por lo tanto no mantiene empleados bajo relación de dependencia.

La Compañía posee un terreno, de una extensión de 19,178.68 m², en la urbanización San Eduardo I MZ. 22, sobre el cual se planea realizar un proyecto inmobiliario en el futuro, con lo cual empezará a generar ingresos por su actividad principal. El 18 de agosto del 2014, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, estableció que la Compañía Triestecorp S.A., sea disuelta y puesta en liquidación por la causal prevista en el numeral 6 del Art. 361 de la Ley de Compañías, en razón que las pérdidas acumuladas de la Compañía superaban la totalidad de las reservas y más del 50% del capital social.

Los Accionistas de la Compañía en Juntas General y Extraordinaria de fechas 16 de enero y 14 de diciembre del 2015, resolvieron absorber las pérdidas acumuladas con créditos de accionistas por US\$27,948 y entregar dos aportes para futuras capitalizaciones, el primero en efectivo por US\$39,200, y el segundo por US\$3,130,226 mediante la compensación de créditos; con lo cual se cubriría el déficit patrimonial y superaría la causal de disolución y liquidación establecida, solicitando al ente regulador la reactivación de la Compañía.

La Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador el 4 de diciembre del 2015, mediante Resolución No. SCVS-INC-DNASD-SAS-15-0004835 resolvió aprobar la reactivación de la Compañía Triestecorp S.A., por ser procedente en virtud a lo dispuesto en el artículo 374 de la Ley de Compañías, resolución que fue inscrita en el Registro Mercantil en enero 21 del 2016.

1.1. Aprobación de los estados financieros -

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016, han sido emitidos con la autorización de fecha 31 de marzo del 2017 del Gerente General y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

1.2. Situación económica del país -

Durante el 2016 la situación económica del país continúa afectada por los bajos precios de exportación del petróleo, principal fuente de ingresos del Presupuesto General del Estado, así como también por la devaluación de otras monedas con respecto al dólar de los Estados Unidos de América, moneda de uso legal en el Ecuador, la cual tiene un impacto negativo en las exportaciones no petroleras del país. Adicionalmente el terremoto ocurrido en abril del 2016 ocasionó importantes daños en la infraestructura de ciertas provincias del litoral ecuatoriano y cuantiosas pérdidas económicas.

TRIESTECORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

Las autoridades económicas con el fin de afrontar estas situaciones han diseñado diferentes alternativas, entre las cuales tenemos: priorización de las inversiones, incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, disminución del gasto corriente, incremento temporal del impuesto al valor agregado, contribuciones tributarias extraordinarias a empresas y personas naturales, financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros (China), entre otras medidas. Así también, ha mantenido el esquema de restricción de importaciones a través de salvaguardas y derechos arancelarios con el fin de mejorar la balanza comercial, aspecto que se tenía previsto ir desmontando en el 2016; sin embargo resolvió diferir un año el cronograma de eliminación de las salvaguardas y dispuso que la fase de desmantelamiento se efectúe a partir de abril del 2017 hasta junio del 2017. No se cuenta aún con todos los elementos que permitan prever razonablemente la evolución futura de la situación antes comentada y, por lo tanto, su incidencia sobre la posición económica y financiera de la Compañía.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

2.1. Bases de preparación de estados financieros -

Los presentes estados financieros de Triestecorp S.A. se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

Los presentes estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico. La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

TRISTECORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 7	Enmiendas que incorporan revelaciones adicionales que permiten analizar los cambios en sus pasivos derivados de las actividades de financiación.	1 de enero 2017
NIC 35	Enmiendas que establecen el reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas en ganancias, y declaran como contabilizar los activos por impuestos diferidos relacionados con instrumentos de deuda emitidos a valor razonable.	1 de enero 2017
NIF 12	Mejoras con respecto a la clasificación del alcance de la norma "Adaptación a eventos sobre participaciones en otros entitades".	1 de enero 2017
NIC 28	Mejoras relacionadas con la medición de una asociado o una empresa conjunta a su valor razonable.	1 de enero 2018
NIC 40	Enmiendas que clarifican aspectos referentes a los transferencias de propiedades de inversión y que las mismas deben realizarse cuando hay un cambio demostrable en el uso del activo.	1 de enero 2018
NIF 1	Enmiendas relacionadas a la eliminación de las excepciones a corto plazo para las adaptaciones por premium vez con respecto a la NIF 7, la NIC 19 y la NIF 11.	1 de enero 2018
NIF 2	Enmiendas que aclaran cómo contabilizar determinadas líneas de operaciones de pago basadas en acciones.	1 de enero 2018
NIF 4	Enmiendas a la NIF 9 "Contratos de seguro" relativas a la aplicación de la NIF 9 (Instrumentos financieros).	1 de enero 2018
NIF 7	Corresponde a la revisión final de la NIF 9, que reemplaza las publicadas anteriormente y a la NIC 39 y sus guías de aplicación.	1 de enero 2018
NIF 15	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta norma reemplazará a la NIC 11 y 18.	1 de enero 2018
IFRIC 22	Adaptación sobre transacciones en moneda extranjera o partes de transacciones en las que existe una contraprestación denominada o medida en una moneda extranjera.	1 de enero 2018
NIF 16	Publicación de la norma "Activos intangibles" esta norma reemplazará a la NIC 17.	1 de enero 2019

La Compañía estima que la adopción de las enmiendas a las NIF antes descritas, así como de las nuevas interpretaciones, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

2.2. Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimientos originales de tres meses o menos.

2.3. Activos y pasivos financieros

2.3.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias o pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contraerán los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

TRISTECORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican seguidamente:

Préstamos y cuentas por cobrar: representados en el estado de situación financiera principalmente por otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

Otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por cuentas por pagar a compañías relacionadas, proveedores y otras por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.3.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior:

Reconocimiento -

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial -

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo financiero; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior -

- a) **Préstamos y otras cuentas por cobrar:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las otras cuentas por cobrar dentro de esta categoría, que son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera, se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado por cuanto no generan intereses y se recuperan hasta en 60 días.

TRIESTECORP S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

- b) **Otros pasivos financieros:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:
- (i) **Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar:** Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta 60 días.
- (ii) **Cuentas por pagar a compañías y partes relacionadas:** Comprenden obligaciones de pago principalmente por préstamos recibidos. Se registran inicialmente a su valor nominal que no difiere de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados se los reconoce como parte del costo de las propiedades de inversión.

2.4. Propiedades de inversión -

Representados por inmuebles (Terreno) que son mantenidos para generar rendimientos como resultado del incremento en su valor.

Las propiedades de inversión se reconocen inicialmente a su costo, incluyendo los costos de transacción relacionados, costos incurridos para el perfeccionamiento de la adquisición y costo de endeudamiento. Los costos de endeudamiento incurridos con el fin de adquirir, construir o producir un activo calificado (un activo cuya construcción o adquisición demanda un período substancial de tiempo) son capitalizados como parte del costo del activo. Los costos de endeudamiento son capitalizados durante la fase de construcción del activo y cesa cuando el activo está sustancialmente finalizado, o se suspenden cuando la construcción es paralizada. En el año 2016 y 2015 el proyecto de la Compañía aún se encuentra en curso, por lo tanto los costos de financiamiento se los incluye como parte del costo del activo.

Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se registran al costo menos depreciación. Los terrenos no están sujetos a depreciación.

El valor en libros de las propiedades de inversión se castiga inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable.

2.5. Impuestos -

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente como otros resultados integrales dentro del patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

TRISTECORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

El pago del "anticipo mínimo de impuesto a la renta", es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0,2% del patrimonio, 0,2% de los costos y gastos deducibles, 0,4% de los ingresos gravables y 0,4% de los activos.

En caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Durante el 2016 y 2015 la Compañía no ha generado utilidades que le permitan determinar impuesto a la renta corriente, durante estos periodos se han generado pérdidas puesto que no mantienen operaciones efectivas, así como tampoco están obligados a calcular y pagar anticipo de impuesto a la renta, al no tener operaciones.

Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando existe el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria. Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 la Administración de la Compañía no ha determinado diferencias temporales que le generen el reconocimiento de impuestos diferidos.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en el sector e información suministrado por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

TRIESTECORP S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

La principal estimación y aplicación del criterio profesional se encuentran relacionada con Propiedades de inversión (terreno) sobre el cual anualmente se efectúa un análisis del valor razonable y se compara con su valor en libros, este análisis lo efectúa la Administración estimando el valor de metro cuadrado del sector y considerando la extensión del terreno.

4- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

4.1 Factores de riesgos financieros

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

La administración de riesgos está bajo la responsabilidad de la Gerencia General.

a) Riesgo de mercado:

El riesgo de mercado embarca varios riesgos que tienen características comunes; la posibilidad de que la Compañía sufra pérdidas como consecuencia de las variaciones de mercado, derivadas de los activos que son propiedad de la Compañía.

El principal riesgo que puede tener la Compañía es que la ubicación de su terreno de inversión se vea afectada por variaciones del mercado. La Administración hace un monitoreo constante del entorno y considera esta información para definir su futuras acciones.

b) Riesgo de crédito:

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalente de efectivo y depósitos en bancos e instituciones financieras. Respecto a bancos e instituciones financieras, la Compañía acepta a instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes determinan niveles de solvencia que garantizan estabilidad y respaldo a las inversiones de la Compañía.

El riesgo de crédito se presenta cuando existe una alta probabilidad de que los clientes no cumplan con sus obligaciones contractuales.

TRISTECORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

La Compañía mantiene su efectivo y equivalentes de efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

Entidad financiera	Calificación (1)	
	2016	2015
Produccion S.A.	AAA-	AAA-
Banco del Austro	AA-	AA-

(1) Datos obtenidos de las calificadoras de riesgo al 30 de junio del 2016.

c) Riesgo de liquidez:

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de los préstamos obtenidos de sus entidades relacionadas /accionistas, para administrar esta liquidez la Compañía cuenta con un flujo proyectado a doce meses.

A continuación se analiza los pasivos financieros no derivados de la Compañía sobre bases netas agrupadas sobre la base del periodo remanente a la fecha del estado de situación financiera hasta la fecha de su vencimiento. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

2016	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	215,246	-	-
Cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar	7,271	-	-
2015	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	10,415	-	298,573
Cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar	839,144	7,271	-

4.2 Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el de salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

La Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida para el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo préstamos corrientes y no corrientes, proveedores y compañías relacionadas) menos el efectivo y equivalentes al efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

TRISTECORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de cada año fueron los siguientes:

	2016	2015
Cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar	7,272	847,018
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	315,246	10,415
	322,518	857,433
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	(11,278)	(333,967)
Deuda neta	311,240	523,466
Total patrimonio	4,124,152	3,149,426
Capital total	4,435,392	3,672,892
Ratio de apalancamiento	7%	14%

La Compañía se encuentra apalancada en su totalidad por sus entidades relacionadas, mientras establece las directrices de operación futuras, que le permitan generar ingresos propios.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros

A continuación se presentan los valores libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	2016		2015	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	11,278	-	333,967	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Otras cuentas por cobrar	608	-	600	-
Total activos financieros	11,886	-	334,567	-
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Cuentas por pagar proveedores y otras por pagar	7,272	-	847,018	-
Cuentas por pagar compañías relacionadas	315,246	-	10,415	208,673
Total pasivos financieros	322,518	-	857,433	208,673

El valor en libros de cuentas por cobrar corrientes, efectivo y equivalente de efectivo, y otros activos y pasivos financieros se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos, y para las cuentas por pagar con compañías relacionadas devengan tasas de interés similares a las del mercado.

TRISTECORP S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	2016	2015
Efectivo en caja	100	100
Bancos locales (1)	11,178	333,567
	<u>11,278</u>	<u>333,667</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, representan saldos en cuentas corrientes, los cuales no generan intereses.

7. IMPUESTOS POR RECUPERAR

	2016	2015
Impuesto a la renta - crédito tributario	196	196
Impuesto al valor agregado - IVA y retenciones	25,377	24,677
	<u>25,573</u>	<u>24,873</u>

8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

a) Composición

	Terreno	Construcciones en curso	Total
Al 1 de enero del 2015			
Costo	<u>3,566,796</u>	<u>171,327</u>	<u>3,738,123</u>
Movimientos 2015			
Adiciones	84,201	25,000	109,201
Al 31 de diciembre del 2015	<u>3,650,997</u>	<u>196,327</u>	<u>3,847,324</u>
Movimientos 2016			
Adiciones	326,927	67,000	393,927
Al 31 de diciembre del 2016	<u>4,047,924</u>	<u>263,327</u>	<u>4,311,251</u>

b) Valor razonable de propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son medidas bajo el modelo de costo, en cumplimiento de la norma vigente se realiza un análisis del valor razonable para lo cual la Compañía utiliza datos de mercados observables siempre que sea posible. De acuerdo a las NIIF, los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valorización, como sigue:

TRIESTECORP S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios) o indirectamente (derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 el valor razonable de las propiedades ascienden a aproximadamente US\$5.753.604, monto determinado bajo los lineamientos del nivel 2.

c) Técnicas de valoración utilizados para obtener el nivel 2 de valores razonables

El nivel 2 usado para determinar el valor razonable de terrenos y edificaciones, se basó en los precios de venta comparables de terrenos cercanos a los de la Compañía, y en los costos de construcción actuales por m2.

9. CUENTAS POR PAGAR A PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	2016	2015
Proveedores (1)	3.973	16.294
Otras	3.238	830.721 (2)
	<u>7.211</u>	<u>847.015</u>

- (1) Al 31 diciembre del 2016 y 2015, representa saldos pendientes de pago por compras de bienes y servicios los cuales tienen vencimientos promedios de 60 días y no generan intereses.
- (2) Al 31 diciembre del 2015, correspondía al saldo por pagar al Fideicomiso San Eduardo por US\$830,721 correspondiente a la compra de un terreno ubicado en la urbanización San Eduardo 1.

10. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

a) Situación fiscal

Los años 2013 al 2016, se encuentran abiertos a revisión fiscal por parte de las autoridades correspondientes.

b) Pasivos por impuestos corrientes

	2016	2015
Impuesto al valor agregado - IVA y retenciones	1.000	11
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	1.033	824
	<u>2.033</u>	<u>835</u>

TRISTECORP S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

e) Conciliación tributaria-contable del impuesto a la renta corriente

A continuación se detalla la determinación del impuesto sobre los años terminados al 31 de diciembre de cada año:

	2016	2015
Pérdida del ejercicio	(24,909)	(20,300)
15% de participación laboral (1)	-	-
Pérdida antes de impuesto a la Renta	<u>(24,909)</u>	<u>(20,300)</u>
Mas: Gastos no deducibles	176	2,736
Base imponible	<u>(24,733)</u>	<u>(17,564)</u>
Tasa de impuesto a la renta	22%	22%
Gasto de impuesto a la renta (2)	<u>-</u>	<u>-</u>

(1) La Compañía al 31 de diciembre del 2016 y 2015 no cuenta con empleados bajo relación de dependencia.

(2) La Compañía no ha tenido actividad económica durante los años 2016 y 2015, que genere impuesto a la renta en dichos años, por lo cual no está obligada al cálculo y pago de anticipo de impuesto de la renta.

d) Precios de transferencia

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o del exterior, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar un estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. Las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2016 y 2015, no superaron el importe acumulado mencionado.

TRISTECORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

11. PATRIMONIO

a) Capital social

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2016 consiste en 40,000 de acciones de valor nominal unitario de US\$1, todas ordinarias y nominativas (2015: 800 acciones de US\$1).

La composición accionaria del capital pagado al 31 de diciembre del 2016 es la siguiente:

Accionista	Número de acciones	%
Inversión y Desarrollo INVEDE S.A.	20,000	50%
Corporación Favorita C.A.	20,000	50%
	<u>40,000</u>	<u>100%</u>

b) Aportes futuras capitalizaciones

Las Juntas, General y Extraordinaria de Accionistas del 16 de enero y 14 de diciembre del 2015, decidieron entregar dos aportes para futuras capitalizaciones, el primero en efectivo por US\$39,200, y el segundo por US\$3,130,226 mediante la compensación de créditos, con el fin de fortalecer la situación patrimonial de la Compañía. El 21 de enero del 2016 se efectuó la capitalización de los primeros aportes por US\$39,200 según escritura inscrita en el registro mercantil; así también se recibieron aportes adicionales por US\$1,010,486 de sus dos accionistas, Corporación Favorita C.A. por US\$668,104 e Invede S.A. por US\$342,382. Los aportes acumulados se espera sean instrumentados en el año 2017. Adicionalmente en el año 2016, se decidió devolver US\$11,351 del aporte recibido en el año 2015.

12. GASTOS POR NATURALEZA

Los gastos operacionales agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

	2016	2015
Honorarios	11,610	11,850
Notarías y registradores	7,468	3,889
Impuestos	4,114	2,176
Otros gastos	2,176	1,021
Minutilización	96	12
	<u>25,364</u>	<u>20,258</u>

TRISTECORP S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**
(Expresado en dólares estadounidenses)**13. GASTOS FINANCIEROS**

	2016	2015
Gastos financieros		
Gastos bancarios	<u>55</u>	<u>32</u>

14. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2016 y 2015, con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a las compañías con accionistas comunes, con participación accionaria significativa en la Compañía:

	Relación	2016	2015
Préstamos por pagar			
Fideicomiso Citymall (1)	Relacionada	250,000	250,000
Unusac S.A.	Relacionada	<u>-</u>	<u>10,415</u>
		<u>250,000</u>	<u>260,415</u>
Interés por pagar			
Fideicomiso Citymall	Relacionada	<u>65,246</u>	<u>48,373</u>
		<u>65,246</u>	<u>48,373</u>

- (1) Corresponde a un préstamo recibido de esta compañía relacionada con fecha de enero y febrero del 2013 por US\$100,000 y US\$150,000 respectivamente, utilizado para financiar adiciones de terreno. Dichos saldos devengan intereses a una tasa del 7% anual que ha generado un interés por pagar de US\$65,246, dicho préstamo tiene como fecha de vencimiento 30 de abril del 2017.

15. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.