



TRISTECORP S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017

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, 28 de agosto del 2019

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Triestecorp S.A. (la "Compañía") que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 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 2017 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.

Asunto que requiere énfasis

Como se indica en la Nota 10, durante los años 2015 y 2016, Corporación Favorita C.A. (Accionista) realizó aportes para futuras capitalizaciones por US\$3,169,426 y US\$959,955; respectivamente, estos montos no han sido regularizados en el corto plazo, en función de la naturaleza transitoria de dicha cuenta.

Nuestra opinión no ha sido calificada por este asunto.

#SomosTuAliado

PricewaterhouseCoopers del Ecuador Cia. Ltda. Av. Rodrigo Chavez s/n, Urbanización Parque Empresarial Colón,
Mz. 275, Solar 1, Edificio Metropark, 4to Piso.
Guayaquil - Ecuador.
T: (593-4) 3700 200



Triestecorp S.A.
Guayaquil, 28 de agosto del 2019

Otra información

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). Se espera que el Informe Anual de la Administración esté disponible después de la fecha de nuestro informe de auditoría.

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 cuando esté disponible 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, al leer el Informe Anual de la Administración, concluyéramos que existen inconsistencias materiales de esta información, nosotros debemos reportar este hecho a los Accionistas y a la Administración de la Compañía.

Responsabilidades de la Administración de la Compañía por los estados financieros

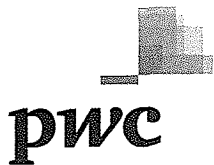
La Administración de Triestecorp S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y de control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres 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 u 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.



Triestecorp S.A.
Guayaquil, 28 de agosto del 2019

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 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 pueden 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.



Triestecorp S.A.
Guayaquil, 28 de agosto del 2019

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

Ricardo Teruhouse Cooper

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

[Signature]

David Real N.
Socio

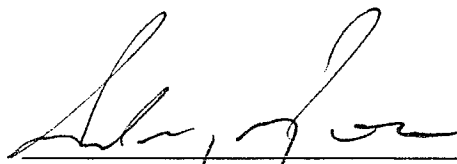
No. de Licencia Profesional: 4837

TRIESTECORP S.A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**
(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	Nota	2017	2016
Activos corrientes			
Efectivo	6	13,260	11,278
Otras cuentas por cobrar		600	600
Impuestos por recuperar	7	25,573	25,573
Total activos corrientes		39,433	37,451
Activos no corrientes			
Propiedades de inversión	8	4,411,505	4,411,251
Total activos no corrientes		4,411,505	4,411,251
Total activos		4,450,938	4,448,702
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar		203	7,271
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	12	-	315,246
Impuestos por pagar	9	-	2,033
Total pasivos corrientes		203	324,550
Pasivos no corrientes			
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	12	364,853	-
Total pasivos no corrientes		364,853	-
Total pasivos		365,056	324,550
Patrimonio			
Capital social	10	40,000	40,000
Aportes para futuras capitalizaciones	10	4,129,361	4,129,361
Resultados acumulados		(83,479)	(45,209)
Total patrimonio		4,085,882	4,124,152
Total pasivos y patrimonio		4,450,938	4,448,702

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


Ing. Martin Rodriguez Ponce
Gerente General

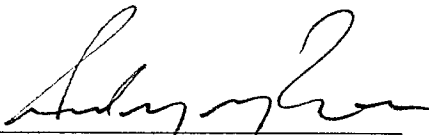

CPA. Maria Augusta Zabala
Contadora General

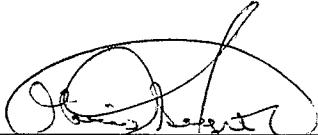
TRISTECORP S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Gastos generales y administrativos	11	<u>(38,095)</u>	<u>(24,854)</u>
Pérdida operacional		(38,095)	(24,854)
Gastos financieros, neto		<u>(175)</u>	<u>(55)</u>
Pérdida neta y resultado integral del año		<u><u>(38,270)</u></u>	<u><u>(24,909)</u></u>

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


Ing. Martin Rodriguez Ponce
Gerente General

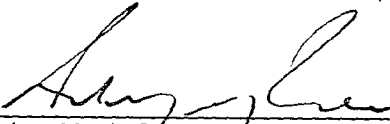

CPA. Maria Augusta Zabala
Contadora General

TRISTECORP S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Not
Saldos al 1 de enero del 2016	
Aporte futuras capitalizaciones	
Aumento de capital	
Devolución de aportes recibidos	
Utilidad neta y resultado integral del año	
Saldos al 31 de diciembre del 2016	10
Pérdida neta y resultado integral del año	
Saldos al 31 de diciembre del 2017	

Las notas explicativas anexas son parte

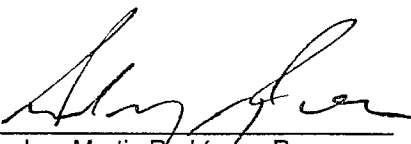

Ing. Martin Rodriguez Ponce
Gerente General

TRISTECORP S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Perdida neta del año		(38,270)	(24,909)
Cambios en activos y pasivos:			
Impuestos por recuperar		-	(700)
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar		(7,068)	(839,744)
Impuestos por pagar		(2,033)	1,198
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		<u>(47,371)</u>	<u>(864,155)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Adiciones de propiedades de inversión	8	(254)	(463,927)
Cuentas por pagar a compañías relacionadas		-	16,673
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(254)</u>	<u>(447,254)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Incremento de aportes para futuras capitalizaciones	10	-	999,135
Efectivo recibido por préstamos con compañías relacionadas	12	364,853	-
Pago de préstamos con compañías relacionadas		<u>(315,246)</u>	<u>(10,415)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		<u>49,607</u>	<u>988,720</u>
Incremento (disminución) neto de efectivo		1,982	(322,689)
Efectivo al inicio del año		<u>11,278</u>	<u>333,967</u>
Efectivo al final del año	6	<u>13,260</u>	<u>11,278</u>

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


Ing. Martin Rodríguez Ponce
Gerente General


CPA. María Augusta Zabala
Contadora General

TRISTECORP S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**
(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. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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. El 11 de septiembre de 2017, Inversión y Desarrollo INVEDE S.A. transfiere la mayor parte de sus acciones a Corporación Favorita C.A.

Durante el año 2017, la Compañía no se encontraba en operación, por lo tanto, no mantuvo empleados bajo relación de dependencia.

Al 31 de diciembre del 2017, 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.

1.1. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017, han sido emitidos con la autorización de fecha 28 de agosto del 2019 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 2017 la situación económica del país ha presentado leves indicios de recuperación; sin embargo, los precios de exportación del petróleo, principal fuente de ingresos del Presupuesto General del Estado, no han recuperado niveles de años anteriores, lo cual continúa afectando la liquidez de ciertos sectores de la economía del país.

Las autoridades continúan enfrentando esta situación y han implementado varias medidas económicas, entre las cuales tenemos: priorización de las inversiones, incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros (China), incremento en ciertos tributos, entre otras medidas. Si bien el esquema de salvaguardias, que se implementó para restringir las importaciones y mejorar la balanza comercial, se desmontó en junio del 2017, a partir de noviembre de este año se implementó un esquema de tasas arancelarias para ciertos productos en función de los pesos de los productos importados.

La Administración de la Compañía considera que la situación del país no ha afectado en forma significativa sus operaciones habituales.

TRISTECORP S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**
(Expresado en dólares estadounidenses)

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 diseñadas en función a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) vigentes al 31 de diciembre de 2017 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan 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.

Al 31 de diciembre del 2017, se han publicado nuevas 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 2017 (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 28	Mejoras relacionadas con la medición de una asociada o una empresa conjunta a su valor razonable.	1 de enero 2018
NIC 40	Enmiendas referentes a 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
NIIF 1	Enmiendas relacionadas a la eliminación de las exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez con respecto a la NIIF 7, la NIC 19 y la NIIF 10.	1 de enero 2018
NIIF 2	Las enmiendas aclaran cómo contabilizar determinados tipos de operaciones de pago basadas en acciones.	1 de enero 2018
NIIF 4	Enmiendas a la NIIF 4 "Contratos de seguros" relativas a la aplicación de la NIIF 9 (Instrumentos financieros).	1 de enero 2018
NIIF 9	Corresponde a la revisión final de la NIIF 9 (instrumentos financieros), que reemplaza las publicadas anteriormente y a la NIC 39 y sus guías de aplicación.	1 de enero 2018
NIIF 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
CINIIF 22	Aclaración sobre transacciones en moneda extranjera o partes de transacciones en las que existe una contraprestación denominada o tasada en una moneda extranjera.	1 de enero 2018
NIC 28	Aclaración sobre el registro a largo plazo de una inversión que no esta aplicando el valor patrimonial proporcional.	1 de enero 2019
NIIF 16	Publicación de la norma "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17. Bajo la NIIF 16 practicamente en todos los contratos de arrendamientos deberán reconocer un "activo por derecho de uso" y un pasivo por arrendamiento.	1 de enero 2019
NIIF 9	Enmienda a la NIIF 9 (Instrumentos financieros) relacionada con las compensaciones negativas de ciertas condiciones de pagos adelantados.	
CINIIF 23	Interpretación que clarifica el reconocimiento y medición de las incertidumbres sobre ciertos tratamientos de impuesto a la renta y el uso de la NIC 12 y no la NIC 37 para la contabilización de éstos.	1 de enero 2019
NIIF 17	Norma que reemplazará a la NIIF 4 "Contratos de Seguros".	1 de enero 2021

La Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, pues gran parte de estas normas no son aplicables a sus operaciones.

En relación a la NIIF 9 y 15 la Administración informa que basada en una evaluación general no se esperan impactos significativos en la aplicación de las mencionadas normas debido a:

- NIIF 9: Su principal instrumento financiero son 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; la Administración no prevé pérdidas por deterioro significativas debido al tipo de operación efectuada.
- NIIF 15: En el año 2017, la Compañía no mantiene ingresos; sin embargo, durante el año 2018 proyecta generar ingresos por arrendamientos, los cuales se determinan bajo contrato con su accionista Corporación Favorita C.A.; la Administración no preveé un impacto significativo en sus estados financieros.

2.2. Efectivo

Incluye el efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos locales.

TRISTECORP S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**
(Expresado en dólares estadounidenses)

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 contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, 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 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 cortados 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 cuentas 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:

TRISTECORP S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**
(Expresado en dólares estadounidenses)

Medición posterior

- a) **Préstamos y 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 registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado por cuanto no generan intereses y se recuperan hasta en 60 días.
- 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.

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.

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 su valor recuperable.

2.5. Impuesto a la renta corriente y diferido

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

TRISTECORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

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.

A partir del año 2016, en caso de que los accionistas de una entidad se encuentren en paraísos fiscales o cuando no se informe la participación accionaria de la misma, se establece una tasa de impuesto de hasta el 25%.

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 los años 2017 y 2016 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

TRISTECORP S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**
(Expresado en dólares estadounidenses)

diciembre del 2017 y 2016 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 suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

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 Compañía no mantiene estimaciones significativas en los saldos presentados al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

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 es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo, en las tasas de cambio o tasas de interés, afecten los ingresos de la Compañía o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la administración es controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

TRISTECORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

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 garanticen estabilidad y respaldo a las inversiones de la Compañía.

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

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación(1)</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Banco de la Producción Produbanco S.A.	AAA-	AAA-
Banco del Austro S.A.	AA-	AA-

(1) Datos obtenidos de la página de la Superintendencia de Bancos.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 no mantiene saldos por cobrar con clientes.

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.

<u>2017</u>	<u>Menos de 1 año</u>	<u>Entre 1 y 2 años</u>
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	-	364,853
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	203	-
<u>2016</u>	<u>Menos de 1 año</u>	<u>Entre 1 y 2 años</u>
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	315,246	-
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	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.

TRISTECORP S.A.
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**
 (Expresado en dólares estadounidenses)

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.

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

	2017	2016
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	203	7,271
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	364,853	315,246
	365,056	322,517
Menos: Efectivo	(13,260)	(11,278)
Deuda neta	351,796	311,239
Total patrimonio	4,085,882	4,124,152
Capital total	4,437,678	4,435,391
Ratio de apalancamiento	8%	7%

La Compañía se encuentra apalancada en su totalidad por su entidad relacionada y accionista mientras establece las directrices de su operación futura, que le permita 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:

	2017		2016
	Corriente	No corriente	Corriente
Activos financieros medidos al costo			
Efectivo	13,260	-	11,278
Activos financieros medidos al costo amortizado			
Otras cuentas por cobrar	600	-	600
Total activos financieros	13,860	-	11,878
Pasivos financieros medidos al costo amortizado			
Cuentas por pagar a proveedores y otras por pagar	203	-	7,271
Cuentas por pagar compañías relacionadas	-	364,853	315,246
Total pasivos financieros	203	364,853	322,517

TRISTECORP S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**
(Expresado en dólares estadounidenses)

El valor en libros de efectivo, otros activos y pasivos financieros se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

6. EFECTIVO

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Efectivo en caja	100	100
Bancos locales (1)	<u>13,160</u>	<u>11,178</u>
	<u>13,260</u>	<u>11,278</u>

(1) Corresponde depósitos a la vista en bancos.

7. IMPUESTOS POR RECUPERAR

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuesto a la renta - crédito tributario	196	196
Impuesto al valor agregado - IVA y retenciones	<u>25,377</u>	<u>25,377</u>
	<u>25,573</u>	<u>25,573</u>

8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN**a) Composición**

	<u>Terreno</u>	<u>Construcciones en curso</u>	<u>Total</u>
Al 1 de enero del 2016			
Costo	3,750,997	196,327	3,947,324
Movimientos 2016			
Adiciones	<u>396,927</u>	<u>67,000</u>	<u>463,927</u>
Valor en libros al 31 de diciembre del 2016	<u>4,147,924</u>	<u>263,327</u>	<u>4,411,251</u>
Al 31 de diciembre del 2016			
Costo	4,147,924	263,327	4,411,251
Valor en libros	<u>4,147,924</u>	<u>263,327</u>	<u>4,411,251</u>
Movimientos 2017			
Adiciones	254	-	254
Transferencias (1)	<u>263,327</u>	<u>(263,327)</u>	<u>-</u>
Al 31 de diciembre del 2017	<u>4,411,505</u>	<u>-</u>	<u>4,411,505</u>

(1) Corresponde a la activación de rubros por adecuación de terrenos.

TRISTECORP S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**
(Expresado en dólares estadounidenses)

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:

- 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 2017 y 2016 el valor razonable de las propiedades asciende aproximadamente a US\$ 6'857,000 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 la ubicación del activo, y en los costos de construcción actuales por m2.

9. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

a) Situación fiscal

Los años 2016 al 2017, se encuentran abiertos a revisión fiscal por parte de las autoridades correspondientes.

b) Pasivos por impuestos corrientes

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuesto al valor agregado - IVA y retenciones	-	1,000
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	-	1,033
	<u>-</u>	<u>2,033</u>

TRISTECORP S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**
(Expresado en dólares estadounidenses)

c) 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:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Pérdida del ejercicio	(38,270)	(24,909)
Pérdida antes de impuesto a la Renta	(38,270)	(24,909)
Mas - Gastos no deducibles	-	176
Base Imponible	(38,270)	(24,733)
Tasa de Impuesto a la renta	22%	22%
Gasto de Impuesto a la renta (1)	-	-

- (1) La Compañía no ha tenido actividad económica durante los años 2017 y 2016, que genere impuesto a la renta en dichos años, por lo cual no está obligada al cálculo y pago de anticipo de impuesto a la renta.

d) Precios de transferencia

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la Compañía un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas empresas que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior y locales (dependiendo de ciertas consideraciones) en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$15,000,000 (anexo e informe o US\$3,000,000 solo presentar anexo). Se incluye como parte relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio del 2018 conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente exige que en su declaración de impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos

Las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2017 y 2016, no superaron el importe acumulado mencionado.

e) Otros asuntos - Reformas Tributarias

El 29 de diciembre del 2017 se publicó la "Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera (Ley de Reactivación de la Economía)" en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150.

TRISTECORP S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**
(Expresado en dólares estadounidenses)

Las principales reformas que entraron en vigencia en el 2017, están relacionadas con los siguientes aspectos:

- Eliminación de la obligación de contar con estudio actuarial para sustentar la deducibilidad de la jubilación patronal y desahucio sólo serán deducibles los pagos por estos conceptos siempre que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores.
- Aumento de la tarifa general de Impuesto a la Renta del 22% al 25%. Para los casos de sociedades con accionistas en paraísos fiscales, regímenes fiscales preferentes o jurisdicciones de menor imposición, la tarifa pasaría del 25% al 28% en la parte correspondiente a dicha participación.
- Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de Impuesto a la renta por la reinversión de utilidades. La reducción de la tarifa de impuesto a la renta del 10% sobre el monto de utilidades reinvertidas, aplicaría únicamente a: i) sociedades exportadoras habituales; ii) a las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional, y; iii) aquellas sociedades de turismo receptivo.
- Reducción de tarifa de impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas o exportadores habituales del 3% en la tarifa de impuesto a la renta. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.
- El Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo de Impuesto a la Renta pagado y el impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto. Así también para el cálculo del anticipo del Impuesto a la Renta se excluiría los pasivos relacionados con sueldos por pagar, décimo tercera y décimo cuarta remuneración, así como aportes patronales al seguro social obligatorio rubros si formaban parte del cálculo del anticipo.
- Disminución del monto para la obligatoriedad de efectuar pagos a través del Sistema Financiero de US\$5,000 a US\$1,000 el monto determinado para la obligatoriedad de utilizar a cualquier institución del sistema financiero para realizar el pago, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito y débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico.
- Se establece la devolución Impuesto a la Salida de Divisas para exportadores habituales, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario.

De acuerdo a la Administración de la Compañía, la principal reforma con impacto a partir del año 2018 es el incremento en la tasa de impuesto a la renta del 22% al 25%.

TRISTECORP S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**
(Expresado en dólares estadounidenses)**10. PATRIMONIO****a) Capital social**

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2017 consiste en 40,000 acciones de valor nominal unitario de US\$1, todas ordinarias y nominativas (2016: 40,000 acciones de US\$1).

La composición accionaria del capital pagado al 31 de diciembre del 2017 es la siguiente:

	Accionista	2017		2016	
		Número de acciones	%	Número de acciones	%
	Inversión y Desarrollo INVEDE S.A. (1)	1	0.01%	20,000	50%
	Corporación Favorita C.A. (1)	39,999	99.99%	20,000	50%
		40,000	100%	40,000	100%

- (1) El 11 de septiembre de 2017, Inversión y Desarrollo INVEDE S.A. transfiere sus acciones a Corporación Favorita C.A. por US\$19,999 siendo esta efectiva desde el 21 de septiembre de 2017.

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 del primer aporte 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. Adicionalmente, se decidió devolver US\$11,351 del aporte recibido en el año 2015.

Al 31 de diciembre de 2017 los aportes no han sido capitalizados.

11. GASTOS POR NATURALEZA

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

	2017	2016
Honorarios	7,152	11,000
Notarios y registradores	-	7,468
Impuestos	29,791	4,114
Otros gastos	1,108	2,176
Movilización	44	96
	38,095	24,854

TRISTECORP S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**
(Expresado en dólares estadounidenses)

12. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2017 y 2016, 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:

	<u>Relación</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Préstamos por pagar</u>			
Fideicomiso Citymall (2)	Relacionada	-	250,000
Corporación Favorita C.A. (1)	Accionista	364,853	-
		<u>364,853</u>	<u>250,000</u>
<u>Interés por pagar</u>			
Fideicomiso Citymall	Relacionada	-	65,246
		<u>364,853</u>	<u>315,246</u>

- (1) Durante el año 2017, se recibió préstamos por US\$159,726, US\$45,400 y US\$159,726 los mismos que no generan intereses y que son utilizados principalmente para el pago a sus proveedores y compañías relacionadas.
- (2) Corresponde al 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 fue pagado el 25 de enero del 2017.

13. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2017 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.