

COMPAÑÍA CRISTATERRA S.A.

Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015

En conjunto con el informe del Auditor Independiente.

CRISTATERRA S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL
31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe de los auditores independientes	2 - 3
Estado de situación financiera	4
Estado de resultado integral	5
Estado de cambios en el patrimonio	6
Estado de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros	8 - 14

Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
US\$	U.S. dólares

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
Cristaterra S.A.:

Informe sobre los estados financieros

He auditado los estados financieros adjuntos de Cristaterra S.A., que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad de la auditora

Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en mi auditoría. Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Estas normas requieren que cumpla con requerimientos éticos, planifique y realice la auditoría para obtener certeza razonable que los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio de la auditora, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, la auditora toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación que las políticas contables utilizadas son apropiadas y que las estimaciones contables efectuadas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión de auditoría.

Opinión

En mi opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Cristaterra S.A., al 31 de diciembre del 2016, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Otro asunto

Los estados financieros de Cristaterra S. A. al 31 de diciembre del 2015, no fueron auditados por mí.

Guayaquil, Marzo 7, 2017



C.P.A. Diana Armanza Jurado
SC-RNAE-2 N° 889

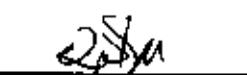
CRISTATERRA S.A.**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

ACTIVOS	Notas	31-dic 2016	31-dic 2015
ACTIVOS CORRIENTES:			
Caja y Bancos	3	122,325	107,257 ✓
Cuentas por Cobrar	4	34,993	38,971 ✓
Impuestos	5	140,398	268,794 ✓
Inversiones	6	150,505 ?	
Otros Activos		18,616	2,769
Total de Activos Corrientes		466,838	417,791
ACTIVO NO CORRIENTE			
Propiedades y equipos	7	3,953,134	4,035,140 ✓
Anticipo en compra de Terreno		1,193,189	468,862
TOTAL ACTIVOS		5,613,161	4,921,793
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por Pagar	8	77,091 ✓	59,059 ✓
Documentos por Pagar	8	4,415,551 ✓	3,895,551 ✓
Ingresos Diferidos	9	83,372 ✓	83,372 ✓
Impuestos		6,988	5,364
Total Pasivos Corrientes		4,583,002	4,043,346
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Ingresos Diferidos	9	611,398 ✓	694,770 ✓
TOTAL PASIVOS		5,194,399	4,738,116
PATRIMONIO			
Capital social	12	75,000	75,000
Resultados acumulados		343,762	108,677
TOTAL PATRIMONIO		418,762	183,677
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		5,613,161	4,921,793

Ver notas a los estados financieros



Sr. Sandro Sgaravatti
Presidente



Sr. Roberto Torres
Gerente General

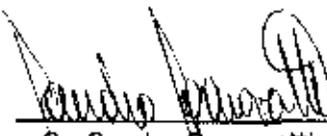


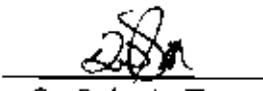
C.P.A. Alexandra Marin
Contadora

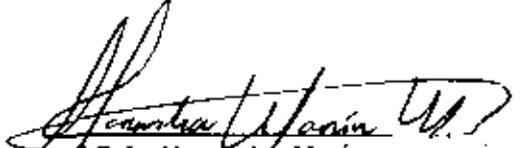
CRISTATERRA S.A.**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

	Notas	31-dic 2016	31-dic 2015
INGRESOS:			
Valor Mensual de Concesión	13	548,264	354,742
Valor Inicial de Concesión	13	83,372	55,582
Rendimientos Financieros		3,823	
Otros Ingresos		3,596	
TOTAL		639,055	410,324
COSTOS Y GASTOS:			
Mantenimiento		(6,346)	(63,589)
Alicuota Extraordinaria		(112,876)	
Servicios Prestados		(63,844)	(76,089)
Impuestos y Contribuciones		(21,927)	(7,664)
Otros Gastos Operativos		(9,142)	(20,282)
Depreciación y Provisiones	7	(121,170)	(56,742)
Gastos Financieros		(1,018)	
TOTAL		(336,323)	(224,366)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		302,732	185,958
Gasto por impuesto a la renta corriente	10	(67,645)	(40,916)
UTILIDAD Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		235,087	145,042

Ver notas a los estados financieros


Sr. Sandro Sgaravatti
Presidente


Sr. Roberto Torres
Gerente General


L.P.A. Alexandra Marín
Contadora

CRISTATERRA S.A.

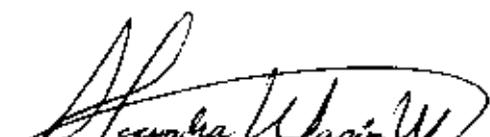
**ESTADO DE CAMBIOS DE PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

	<u>Capital Social</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Total</u>
Enero 1, 2015	75,000		75,000
Pérdida años anteriores		-36,366	-36,366
Utilidad del año		145,041	145,041
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Diciembre 31, 2015	75,000	108,675	183,675
Utilidad del año		235,087	235,087
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Diciembre 31, 2016	<u>75,000</u>	<u>343,762</u>	<u>418,762</u>

Ver notas a los estados financieros


Sr. Sandro Sgaravatti
Presidente


Sr. Roberto Torres
Gerente General


C.P.A. Alexandra Marín
Contadora

CRISTATERRA S.A.

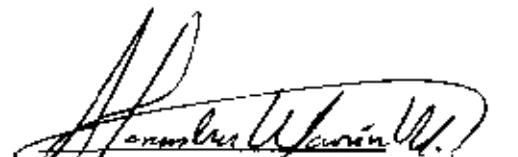
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

	Año terminado	
	31/12/2016	31/12/2015
	(en U.S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes y relacionadas	534,298	732,633
Pagado a terceros y relacionadas	-63,718	-327,159
Impuesto a la renta	-67,645	
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación	<u>402,935</u>	<u>405,474</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de propiedades y equipos	<u>-907,866</u>	<u>-1,929,796</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Incremento en préstamo relacionada	<u>520,000</u>	<u>485,275</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de financiamiento	<u>520,000</u>	<u>485,275</u>
EFFECTIVO Y BANCOS:		
(Disminución) aumento neto de efectivo y bancos	15,068	-1,039,047
Saldo al comienzo del año	107,257	1,146,304
SALDOS AL FINAL DEL AÑO	<u>122,325</u>	<u>107,257</u>
TRANSACCIÓN QUE NO GENERÓ FLUJO DE EFECTIVO:		
Anticipo en compra de terreno		<u>1,935,276</u>

Ver notas a los estados financieros


Sr. Sandro Scaravatti
Presidente


Sr. Roberto Torres
Gerente General


C.P.A. Alexandra Marín
Contadora

CRISTATERRA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

1. INFORMACIÓN GENERAL

Cristaterra S. A., fue constituida en Guayaquil el 22 de octubre del 2013. La actividad principal de la Compañía es la concesión de plazas comerciales, administración, mantenimiento y servicios en general de los locales de las referidas plazas.

En julio del 2015, la Compañía concluyó la construcción de la primera plaza comercial denominada "La Joya", según acta de entrega recepción emitida por el constructor de la obra. El costo de construcción del inmueble fue de US\$2 millones, la cual tiene 10,751.53 m² de terreno y 3,863.35 m² de construcción. La plaza comercial "La Joya" está ubicada en la parroquia "La Aurora" del cantón Daule, y tiene 36 locales, 2 espacios comerciales, 6 islas y espacios de parqueo.

La actividad de la Compañía está controlada por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

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

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

- **Declaración de cumplimiento** - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
- **Bases de preparación** - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del valor razonable.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros:

- **Efectivo** - El efectivo incluye los saldos de caja y depósitos en cuentas corrientes en bancos locales.
- **Activos y Pasivos Financieros** - Todos los activos y pasivos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo y pasivo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción. Todos los activos y pasivos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.
- **Cuentas por cobrar** - La Compañía clasifica dentro de sus activos financieros la categoría cuentas a cobrar. Estos activos financieros son medidos inicialmente al valor razonable más los costos de transacción. Posteriormente, son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier deterioro, reconociendo los ingresos por intereses sobre una base de acumulación efectiva en los ingresos por intereses.
- **Cuentas por pagar** - La Compañía clasifica dentro de sus pasivos financieros la categoría cuentas a pagar. Estos pasivos financieros son medidos inicialmente al valor

razonable más los costos de transacción. Posteriormente, son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier deterioro, reconociendo los ingresos por intereses sobre una base de acumulación efectiva en los gastos por intereses.

- **Deterioro de activos y pasivos financieros al costo amortizado** - Los activos financieros que se miden al costo amortizado son probados por deterioro al final de cada período. Un activo financiero estará deteriorado si, y solo si, existe evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento o eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.
- **Propiedades y equipos**
- **Medición en el momento del reconocimiento** - Las partidas de propiedades y equipos se miden inicialmente por su costo. El costo de propiedades y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, y su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración.
- **Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo** - Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada. En caso de requerirlo, la Compañía registra pérdidas por deterioro de valor.
- **Método de depreciación y vidas útiles** - El costo o valor revaluado de propiedades, plantas y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva. La vida útil usada en el cálculo de la depreciación es:

Bienes Muebles e Inmuebles	Años
Edificios	20
Muebles, Instalaciones y Enseres	10
Equipo de Computación y Software	3
Maquinarias y Equipos	10

- **Impuestos** - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.
- **Impuesto corriente** - El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas para cada período.
- **Impuestos diferidos** - El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las

diferencias temporarias imponibles. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles. Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele. El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la reestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado integral del período, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados integrales del período.

- **Impuestos corrientes y diferidos** - Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser incluidos en el resultado integral, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado integral, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado integral.
- **Reconocimiento de ingresos** - Los ingresos son registrados al momento que se realiza la transacción y la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento o pérdida en los activos financieros.
- **Gastos** - Los gastos se registran al costo histórico, se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se efectúe el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2016, representa principalmente efectivo en cuentas corrientes en bancos locales por US\$122,025.

	2016	2015
Caja	300	400
Bancos	122,025	106,857
Total	122,325 ✓	107,257 ✓

- Banco Bolivariano \$ 23,747 y Banco de Guayaquil \$ 98,278.

4. CUENTAS POR COBRAR

El detalle de cuentas por cobrar es como sigue:

	2016	2015
Clientes	39,739	38,971
Provisión para cuentas incobrables	(4,746)	0
Neto	34,993 ✓	38,971 ✓

- Se realizó el 100% de provisión para cuentas incobrables por:
 - i. Pedro Carpio por \$322, con una antigüedad de cartera superior a 360 días.
 - ii. Franklin Gallegos por \$4,424, con una antigüedad de cartera superior a 360 días.

5. IMPUESTOS

El detalle de impuestos es como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Créditos tributarios en impuesto a la renta	9,065	45,704
Créditos tributarios por IVA	38,247	87,488
IVA Pagado en Compras	93,086	135,602
Total	<u>140,398</u>	<u>268,794</u>

6. INVERSIONES

El detalle de inversiones es como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ecuagran	18,068	
Telconet	13,587	
Interagua	4,799	
Plásticos del Litoral	31,475	
Dipac Manta S.A.	24,381	
Papel Comercial Furoiani	57,750	
Total	<u>150,060</u>	<u>-</u>

7. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

El detalle de propiedad, planta y equipo es como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Terrenos	1,971,777	1,971,777
Edificios	1,963,713	1,963,713
Maquinarias y Equipos	76,879	76,879
Muebles y Enseres	24,804	22,594
Equipo de Computación y Software	1,814	1,814
Instalaciones	85,927	55,104
Total	<u>4,124,915</u>	<u>4,091,881</u>
Depreciación acumulada	<u>(171,781)</u>	<u>(56,742)</u>
Neto	<u>3,953,134</u>	<u>4,035,140</u>

En el 2016, la compañía adquirió:

- Mobiliario valorado en \$2,210 para los exteriores de la plaza comercial "La Joya";
- Se realizaron adecuaciones en varios lugares de la plaza comercial "La Joya" valorado en \$12,200; se adquirió un árbol de navidad para engalanar la plaza comercial "La Joya" valorado en \$18,624;
- Durante el año 2016 Cristaterra S.A. entregó \$464,327 como anticipo en compra de terreno a la compañía Comasterizada S.A. y \$260,000 a la compañía relacionada Dismedsa S.A., para la ampliación de la plaza comercial "La Joya".

8. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR A CORTO PLAZO

El detalle de cuentas y documentos por pagar a corto plazo es como sigue:

	2016	2015
Accionistas (nota 13)	4,415,551 ✓	3,895,551 ✓
Proveedores	1,950 ✓	
Depósitos en Garantía	75,140	59,059 ✓
Total	4,492,641 ✓	3,954,610 ✓

9. INGRESOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre del 2016, corresponde al Valor Inicial de Concesión (VIC) del local comercial de la Compañía relacionada, Tiendas Industriales Asociadas S.A. (TIA). Este ingreso se reconocerá en línea recta en resultados, en el plazo de 10 años, de acuerdo con los términos del contrato de concesión.

El detalle de ingresos diferidos es como sigue:

	2016	2015
Corriente	83,372 ✓	83,372 ✓
No Corriente	611,398	694,770
Total	694,770	778,142

10. IMPUESTOS

10.1 Conciliación tributaria - Una conciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	31/12/2016
Utilidad antes de impuesto a la renta según estados financieros	302,732 ✓
Gastos no deducibles	<u>4,746</u>
Utilidad Gravable	<u>307,478</u> ✓
Impuesto a la renta causado 22%	<u>67,645</u> ✓
Crédito tributario por impuesto a la renta año 2015	(45,705)
Retenciones a la fuente del Año	(31,006)
Crédito tributario por impuesto a la renta	<u>(9,065)</u> ✓

- De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución.

10.2 Aspectos tributarios

La Ley de Régimen Tributario Interno vigente en el Ecuador establece que las nuevas sociedades, estarán sujetas al pago del anticipo del impuesto a la renta después del quinto año de operación efectiva del proceso productivo y comercial, por lo tanto, Cristaterra S. A., se encuentra exenta de la determinación y liquidación del anticipo del impuesto a la renta para el ejercicio económico 2016.

11. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

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

12. PATRIMONIO

Capital social - El capital suscrito y pagado consiste de 75,000 acciones de US\$1 valor nominal unitario. El capital social autorizado consiste de 150,000 acciones con valor nominal unitario de US\$1, todas ordinarias y nominativas.

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

13. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

El detalle de partes relacionadas es como sigue:

	2016	2015
<i>Ingresos (TIA)</i>		
Valor Inicial de Concesión	83,372	55,582
Valor Mensual de Concesión	239,820	164,145
Total	323,193	219,727

Cuentas y Documentos por Pagar - Accionistas	2016	2015
Plaza Tía Uno S. A. SOLIDASA	2,207,775	1,947,775
Dismedsa S. A.	2,207,775	1,947,775
Total	4,415,551	3,895,551

14. COMPROMISOS

Concesión comercial - Al 31 de diciembre del 2015, la Compañía tiene suscrito contratos de concesión con clientes por el arrendamiento de unidades comerciales de la plaza comercial "La Joya", a 10 años plazo desde la fecha de suscripción de los mismos. Estos contratos establecen el pago de un valor mensual de concesión (VMC), cuya tarifa se calcula de acuerdo a los metros cuadrados de cada unidad comercial, la cual se ajustará cada año por el índice de precios al consumidor.

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

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de aprobación de los estados financieros (marzo 7, 2017), no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

16. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 han sido aprobados por la Administración de la Compañía en marzo 7, 2017 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por los accionistas sin modificaciones.