

CRISTATERRA S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

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.

Durante el año 2015, el área promedio de ocupación comercial en Plaza "La Joya" fue del 92%.

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

2.1 Declaración de cumplimiento - Los estados financieros separados han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

2.2 Moneda funcional - La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U. S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

2.3 Bases de preparación - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, el cual está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación dada en el intercambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, excepto por las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Variables distintas a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Variables que no se basen en datos observables de mercado para el activo o pasivo, esto es, insumos o variables no observables.

Los importes de las notas a los estados financieros separados están expresados en U.S. dólares completos, excepto cuando se especifique lo contrario.

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

- 2.4 Activos financieros** - Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción.

La Compañía clasifica sus activos financieros dentro de las siguientes categorías: efectivo y bancos, y cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La Administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

2.4.1 Efectivo y bancos - Incluye saldos de caja y efectivo disponible en bancos locales.

2.4.2 Cuentas por cobrar - Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no son cotizados en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, son medidos al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro de valor. Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resulte inmaterial. El período de crédito promedio sobre las ventas es de 30 días.

Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

Las cuentas por cobrar son analizadas para identificar una posible provisión para reducir su valor al de probable realización. En caso de requerirlo, la Compañía constituye una provisión por tal concepto.

2.5 Propiedades y equipos

2.5.1 Medición en el momento del reconocimiento - Las partidas de propiedades y equipos se miden inicialmente por su costo.

El costo de propiedades comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, y su puesta en condiciones de funcionamiento.

2.5.2 Medición posterior al reconocimiento - 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 de activos.

2.5.3 Método de depreciación y vidas útiles - El costo de propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales clases de propiedades y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Clases</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificio	20
Instalaciones	10
Muebles y equipos	10
Equipos de cómputo	3

2.6 Pasivos financieros - Son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

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

Después del reconocimiento inicial, son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. La determinación de la tasa de interés efectiva se realizará para aquellas cuentas por pagar con vencimiento mayor a 365 días, siempre que su efecto sea material. El período de crédito promedio con proveedores es de 30 días.

2.7 Impuesto corriente - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas para cada período.

2.8 Provisiones - Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

2.9 Reconocimiento de ingresos - Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar.

2.9.1 Valor mensual de concesión - Representa el valor facturado y reconocido mensualmente a los concesionarios por concepto de valor mensual de concesión (VMC), los cuales son determinados en base a los metros cuadrados concesionados y el precio acordado en los contratos suscritos con los clientes.

2.9.2 Ingreso diferido - Representan ingresos por concepto del valor inicial de concesión (VIC) que son registrados inicialmente como ingresos diferidos y son reconocidos como ingresos en el estado de resultado integral en base a la vigencia de los contratos de concesión suscritos con los clientes.

2.10 Costos y 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.

2.11 Compensación de saldos y transacciones - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.12 Estimaciones contables - La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración de la Compañía, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

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

2.13 Normas nuevas revisadas emitidas pero aún no efectivas

Durante el año 2015, la Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de períodos que inicien en o después de</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes	Enero 1, 2017
Modificaciones a la NIC 1	Iniciativas de revelación	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38	Clarificación de los métodos aceptables de depreciación y amortización	Enero 1, 2016
Modificaciones a las NIIF	Mejoras anuales a las NIIF Cielo 2012 – 2014	Enero 1, 2016

La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto significativo en los estados financieros separados.

3. EFECTIVO Y BANCOS

Al 31 de diciembre de 2015, representa principalmente efectivo en cuentas corrientes en bancos locales por US\$106,857, las cuales no generan intereses.

4. PROPIEDADES Y EQUIPOS

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Costo	4,560,744	695,672
Depreciación acumulada	<u>(56,742)</u>	<u>-----</u>
Total	<u>4,504,002</u>	<u>695,672</u>
<i>Clasificación:</i>		
Terrenos	1,971,777	
Edificio	1,914,813	
Instalaciones	52,531	
Muebles y equipos de cómputo	96,018	
Construcciones en curso	<u>468,862</u>	<u>695,672</u>
Total	<u>4,504,002</u>	<u>695,672</u>

Al 31 de diciembre del 2015, el movimiento de propiedades y equipos fue como sigue:

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificio</u>	<u>Instalaciones</u>	<u>Muebles y equipos de cómputo</u>	<u>Construcciones en curso</u>	<u>Total</u>
Adquisiciones					<u>695,672</u>	<u>695,672</u>
Diciembre 31, 2014					695,672	695,672
Adquisiciones	1,971,777	3,361	7,897	101,287	1,780,750	3,865,072
Activaciones		1,960,352	47,207		(2,007,559)	
Depreciación		<u>(48,900)</u>	<u>(2,573)</u>	<u>(5,269)</u>		<u>(56,742)</u>
Diciembre 31, 2015	<u>1,971,777</u>	<u>1,914,813</u>	<u>52,531</u>	<u>96,018</u>	<u>468,863</u>	<u>4,504,002</u>

Durante el año 2015, la Compañía adquirió el terreno a una Compañía relacionada por US\$1.9 millones y efectuó desembolsos por la construcción de la plaza comercial "La Joya" por US\$1.3 millones. En julio del 2015, la Compañía concluyó la construcción de la plaza comercial, por lo cual activó el costo del edificio por US\$2 millones.

Adicionalmente, la Compañía tiene previsto la ampliación de la plaza comercial "La Joya"; por lo cual al 31 de diciembre de 2015, la Compañía entregó un anticipo a la Compañía Dismedsa S. A. de US\$467,092 para la compra de un terreno ubicado junto a la plaza comercial "La Joya".

5. CUENTAS POR PAGAR

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Compañías relacionadas, nota II	3,895,551	1,475,000
Depósitos en garantía	<u>59,059</u>	<u>13,983</u>
Total	<u>3,954,610</u>	<u>1,488,983</u>

6. INGRESOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre del 2015, 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, nota II.

El detalle de ingresos diferidos es como sigue:

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Corriente	83,372	
No corriente	<u>694,770</u>	<u>416,862</u>
Total	<u>778,142</u>	<u>416</u>

7. IMPUESTOS

7.1 *Activos y pasivos del año corriente*

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
<i>Activos por impuestos corrientes:</i>		
Impuesto al Valor Agregado – IVA y retenciones de IVA	223,090	121,404
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta	<u>45,704</u>	<u>33,349</u>
Total	<u>268,794</u>	<u>154,753</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Retenciones en la fuente del IVA	5,064	50,454
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta	<u>300</u>	<u>1,795</u>
Total	<u>5,364</u>	<u>52,249</u>

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

	<u>31/12/15</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta según estados financieros	185,958
Gastos no deducibles	<u>22</u>
Utilidad gravable	<u>185,980</u>
Impuesto a la renta causado 22% (1)	<u>40,916</u>
Retenciones en la fuente del año	<u>(86,620)</u>
Crédito tributario por impuesto a la renta	<u>(45,704)</u>

(1) De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución, no obstante la tarifa impositiva se incrementa al 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición.

7.3 *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 2015.

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2013 al 2015.

8. 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 2015, no supera el importe acumulado mencionado.

9. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

9.1 *Gestión de riesgos financieros* - Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado, riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de capital. El programa general de administración de riesgos de la Compañía trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

La administración de riesgos está bajo la responsabilidad de los altos directivos de la Compañía.

a) *Riesgo de mercado*

Riesgo de que la posición de mercado de la Compañía se deteriore como consecuencia de la operación propia o de terceros, así como de las condiciones económicas.

b) *Riesgo de crédito*

El riesgo de crédito se origina por la incapacidad de los deudores de poder cumplir con sus obligaciones. La Administración considera que en la Compañía el riesgo crediticio se encuentra mitigado debido a que sus clientes tienen periodos de cobro de 30 días en promedio, no habiéndose presentado problemas significativos de cobranza dudosa. En consecuencia, la Compañía no prevé pérdidas significativas que surjan de este riesgo.

c) *Riesgo de liquidez*

La Administración de la Compañía tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo de doce meses.

La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo facilidades financieras, monitoreando continuamente los flujos efectivo proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

La Compañía tiene facilidades financieras otorgadas por compañías relacionadas, descritas en la nota 5.

d) Riesgo de capital

La Compañía gestiona su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximiza el rendimiento a sus Accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio. La Administración de la Compañía revisa los requerimientos presupuestarios de manera mensual, en base a la programación anual.

9.2 Categorías de instrumentos financieros - El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la compañía es como sigue:

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
<i>Activos financieros:</i>		
Efectivo y bancos, nota 3	107,257	1,146,304
Cuentas por cobrar	<u>38,971</u>	<u> </u>
Total	<u>146,228</u>	<u>1,146,304</u>
<i>Pasivos financieros:</i>		
Cuentas por pagar, nota 5	<u>3,954,610</u>	<u>1,488,983</u>

10. 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, salvo disposición estatutaria, 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.

11. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
<i>Cuentas por pagar:</i>		
Plaza Tía Uno S. A. SOLIDASA	1,947,775	1,462,500
Mastercommer S. A. "en Liquidación"	1,022,065	12,500
Dismedsa S. A.	<u>925,711</u>	<u> </u>
Total	<u>3,895,551</u>	<u>1,475,000</u>

Al 31 de diciembre del 2015, cuentas por pagar representa valores otorgados por los Accionistas, los cuales no tienen vencimiento y no generan intereses.

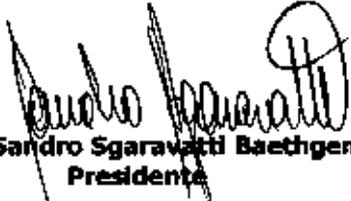
	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
<i>Ingresos diferidos:</i>		
Tiendas Industriales Asociadas S.A. (TIA)	<u>778,142</u>	<u>416,862</u>
		<u>31/12/15</u>
<i>Ingreso mensual de concesión:</i>		
Tiendas Industriales Asociadas S.A. (TIA)		<u>164,145</u>
<i>Ingreso inicial de concesión:</i>		
Tiendas Industriales Asociadas S.A.(TIA)		<u>55,582</u>
<i>Gastos (asesoría comercial):</i>		
Freemarket S.A.		<u>30,139</u>

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

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de aprobación de los estados financieros (Abril 5, 2016), no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

13. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2015 han sido aprobados por la Administración de la Compañía en abril 5 del 2016 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.


Sandro Sgaravatti Baethgen
Presidente


Roberto Torres Rodriguez
Gerente General