TASSOTELI S.A.

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014
E INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	1
ESTADOS FINANCIEROS	
Estado de situación financiera	3
Estado de resultado integral	4
Estado de cambios en el patrimonio	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
TASSOTELI S.A.

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **TASSOTELI S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2014, y los 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 otra información explicativa.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y por el control interno, determinado por la administración, como necesario, para permitir la preparación de los estados financieros que estén libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestra auditoría. Conducimos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y, planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener la seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría implica realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error. Al realizar las evaluaciones de riesgos de errores, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye evaluar la idoneidad de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **TASSOTELI S.A.** al 31 de diciembre de 2014, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C.LTDA.
SC- RNAE 236

CPA CESAR SOBREVILLA CORNEJO
REG. 22223

30 de marzo de 2015
Guayaquil – Ecuador

TASSOTELI S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	Notas	2.014	2.013
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo		137.221	16.725
Cuentas por cobrar	4	124.141	78.625
Activo por impuesto corriente	8	64.228	20.513
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		325.591	115.862
ACTIVO NO CORRIENTE			
Propiedades de inversión	5 y 6	5.139.794	3.163.886
TOTAL ACTIVO		5.465.384	3.279.749
PASIVO Y PATRIMONIO			
PASIVO CORRIENTE			
Obligaciones financieras	6 y 5	836.697	1.246.659
Cuentas por pagar	7	676.276	398.921
Pasivo por impuesto corriente	8	35.929	1.093
TOTAL PASIVO CORRIENTE		1.548.902	1.646.673
PASIVO NO CORRIENTE			
Obligaciones financieras	6 y 5	312.470	261.667
Cuentas por pagar	7	2.775.170	1.335.190
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		3.087.640	1.596.857
TOTAL PASIVO		4.636.542	3.243.530
PATRIMONIO			
Capital suscrito	9	800	800
Aporte futura capitalización		778.497	50.000
Resultados acumulados		49.546	(14.581)
TOTAL PATRIMONIO		828.843	36.219
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		5.465.384	3.279.749

Ver notas a los estados financieros

Sra Mirian Fernandez Durán
Gerente General

CPA. Juana Alcivar Alvarado
Contadora

TASSOTELI S.A.

ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	2.014	2.013
INGRESOS		
Ganancia en venta de propiedades	619.686	-
GASTOS		
Honorarios	487.380	-
Impuestos y tasas	68.389	-
Suministros y materiales	108	163
Gastos generales	120	56
Otros	153	262
	556.151	481
UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	63.535	(481)
Impuesto a la renta	13.989	11.542
UTILIDAD (PÉRDIDA) INTEGRAL	49.546	(12.023)

Ver notas a los estados financieros

Sra Mirian Fernandez Durán
Gerente General

CPA. Juana Alcivar Alvarado
Contadora

TASSOTELI S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	Capital suscrito	Aporte futura capitalización	Resultados acumulados	Total
Saldos al 1 de enero de 2013	800	50.000	(2.558)	48.242
Pérdida integral	-	-	(12.023)	(12.023)
Saldos al 31 de diciembre de 2013	800	50.000	(14.581)	36.219
Absorción de pérdidas	-	(14.581)	14.581	-
Aportes en efectivo de accionistas	-	743.078	-	743.078
Utilidad integral	-	-	49.546	49.546
Saldos al 31 de diciembre de 2014	800	778.497	49.546	828.843

Ver notas a los estados financieros

Sra Mirian Fernandez Durán
Gerente General

CPA. Juana Alcivar Alvarado
Contadora

TASSOTELI S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	2.014	2.013
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Pérdida integral del año	49.546	(12.023)
Ajustes por ingresos y gastos que no requirieron uso de efectivo		
Impuesto a la renta	13.989	11.542
	63.535	(481)
CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS		
(Aumento) en cuentas por cobrar	(45.516)	(68.525)
(Aumento) en activo por impuesto corriente	(43.715)	(20.129)
Aumento en cuentas por pagar	277.354	361.801
Aumento (disminución) en pasivo por impuesto corriente	20.847	(10.449)
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	272.504	262.218
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adiciones de propiedades	(851.221)	(316.077)
Venta de propiedades	225.314	-
EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(625.907)	(316.077)
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		
Préstamos de accionistas	(10.020)	19.900
Préstamos bancarios	-	1.770.000
Aporte de accionistas	743.078	-
Préstamo de parte relacionada	100.000	200.000
Pago de préstamos bancarios	(359.159)	(1.931.667)
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	473.900	58.233
AUMENTO NETO DE EFECTIVO	120.497	4.374
EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	16.725	12.350
EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	137.221	16.725

Ver notas a los estados financieros

Sra Mirian Fernandez Durán
Gerente General

CPA. Juana Alcivar Alvarado
Contadora

1 – INFORMACIÓN GENERAL

TASOTELLI S.A. (en adelante la Compañía) fue constituida el 4 de abril de 2011 en Guayaquil - Ecuador e inscrita el 14 de abril de ese mismo año en el Registro Mercantil, en junio de 2011 cambió su domicilio al cantón Samborondón, y su objeto social. Su actividad principal será realizar actividades de administración de bienes inmuebles.

Los estados financieros de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 fueron aprobados y autorizados por la Administración para su emisión el 16 de marzo de 2015.

2 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

2.1 Bases de preparación.

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) vigente al 30 de diciembre de 2014. Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la Compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables. También requiere que la administración emita su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en que los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 3.

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación.

2.2 Efectivo.

Incluyen el efectivo en caja, los saldos en cuentas corrientes bancarias, los depósitos a plazo y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con vencimientos menores a tres meses.

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 con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento y activos financieros disponibles para la venta con cambios en el resultado integral.

Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados 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 y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial. Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "prestamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican seguidamente:

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

Otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por las obligaciones financieras, cuentas por pagar a proveedores, partes relacionadas y otros. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera que se clasifican como pasivos no corrientes.

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 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 significativos, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable con cambios en resultados. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía mide los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior

Activos financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

Pasivos Financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de la tasa de interés efectiva. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

a. Proveedores y otras cuentas por pagar: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no genera intereses y son pagaderos hasta 60 días.

b. Obligaciones financieras: Son pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos que se hayan incluidos en la transacción, posteriormente se miden al costo amortizado, los costos financieros se reconocen en los resultados durante la vigencia de la obligación utilizando las tasas de interés pactadas.

   Las obligaciones financieras 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.

c. Cuentas por pagar a partes relacionadas (endeudamiento): Corresponde principalmente a préstamos recibidos para el financiamiento de la compra de activos, se registran inicialmente a su valor nominal que no difiere de su valor razonable. Posteriormente, se miden al costo amortizado utilizando la tasa de interés pactadas al momento de la transacción. Los intereses devengados se registran en gastos financieros y los pendientes de pago se presentan como parte de las cuentas por pagar..

2.3.3 Deterioro de valor de activos financieros

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar.

La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta por cobrar se ha deteriorado.

2.3.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se da de baja cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo se da de baja cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.4 Propiedades.

Son registrados al costo revaluado, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuirles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o construcción solo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente.

Cuando el valor en libros de un activo excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

2.5 Impuesto 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.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor 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.

La referida norma establece que 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.

2.6 Gastos

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

2.7 Cambios en políticas contables y revelaciones

Las normas y enmiendas emitidas no vigentes a la fecha de emisión de los estados financieros y que no se han adoptado anticipadamente por la Compañía son:

Con vigencia efectiva a partir del 1 de enero de 2016:

Enmienda a las NIC 16 y NIC 38, aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización.

Enmienda a las NIC 16 y NIC 41, agricultura: Plantas productoras

NIC 27, Método de la participación en los estados financieros individuales.

Enmienda a la NIIF 11, acuerdos conjuntos: contabilización de adquisiciones de participaciones de operaciones conjuntas.

NIIF 14, cuentas de diferimientos de actividades reguladas.

Con vigencia efectiva a partir del 1 de enero de 2017

NIIF 15; ingresos de actividades ordinarias provenientes de contratos con clientes.

Con vigencia efectiva a partir del 1 de enero de 2018

NIIF 9, Instrumentos Financieros.

La Administración de la Compañía estima que la adopción de las normas y enmiendas no serán aplicables.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

Las estimaciones y juicios utilizados por la Administración se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro de periodos contables posteriores.

Deterioro de activos

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, la Administración analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Si el importe recuperable es menor al valor en libros, de reconoce la diferencia como provisión por deterioro, con cargo a resultados.

Durante el período la Compañía no ha reconocido pérdida por deterioro de sus activos.

4 - CUENTAS POR COBRAR

	2.014	2.013
Anticipos a proveedores	124.141	78.625

5 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN

	12-31-2013	Adiciones	Ventas y transferencias	12-31-2014
Terrenos				
Mirpa	2.837.660 (1)	741.473	(225.314)	3.353.819
Provisa	-	1.730.975	-	1.730.975
Construcciones en curso				
La Vista	326.227	415.246	(741.473)	-
Vessel	-	55.000	-	55.000
	3.163.887	2.942.694	(966.787)	5.139.794

(1) Corresponde al Solar 1 de 28.039,83 m², predio ubicado dentro del corredor comercial CC5 (H) que se desarrolla a lo largo de la av.del bombero.

6 - OBLIGACIONES FINANCIERAS

	2.014	2.013
Banco Bolivariano Préstamos con vencimientos hasta julio de 2016 e interés de 8,89%	1.149.167	1.308.325
Préstamo con vencimiento en mayo de 2014 e interés de 8,92%	-	200.000
	1.149.167	1.508.325
Menos vencimientos corrientes	(836.697)	(1.246.659)
	312.470	261.666

7 - CUENTAS POR PAGAR

	Corto plazo		Largo plazo	
	2.014	2.013	2.014	2.013
Proveedores	14.942	4.921		
Fideicomiso Pro - Tassoteli			1.350.000	-
Parte relacionada (Nota 10)	661.333	394.000	1.425.170	1335190
	676.276	398.921	2.775.170	1.335.190

8 - IMPUESTOS

	2.014	2.013
Activo por impuesto corriente		
Impuesto a la renta	6.555	-
Impuesto al valor agregado	57.673	20.513
	64.228	20.513
Pasivo por impuesto corriente		
Impuesto a la renta	13.989	-
Retenciones en la fuente		
Impuesto a la renta	14.020	973
Impuesto al valor agregado	7.920	120
	35.929	1.093

Durante el año 2013 la compañía registró como impuesto causado el valor determinado como anticipo mínimo.

9 - CAPITAL SUSCRITO

Está representado por 800 acciones ordinarias de $ 1,00 de valor nominal unitario.

La composición accionaria es la siguiente:

		No de acciones		
Accionistas	**Nacionalidad**	**2.014**	**2.013**	**% 2014**
Geoland S.A.	Ecuatoriana	40		5,00
Inmobiliaria Metintela S.A.	Ecuatoriana	760	1	95,00
Oldham Holding S.A.			799	
		800	800	100,00

10 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS

Saldos con partes relacionadas:

	Cuentas por Pagar			
	Corto plazo		Largo plazo	
	2.014	2.013	2.014	2.013
Propiedades Exclusivas Propex S.A.	274.000	394.000	-	-
Constructora y Urbanizadora Urbalad	387.333	-	-	-
Sietefe S.A. (2)	-	-	300.000	200.000
Accionistas (3)	-	-	1.125.170	1.135.190
	661.333	394.000	1.425.170	1.335.190

(2) Préstamo recibido con interés del 10% y vencimiento en septiembre de 2018.

(3) Préstamos recibidos para financiar la compra del terreno, fueron otorgados sin plazo de vencimiento ni intereses.

Principales transacciones:

	2.014	2.013
Gastos por servicios administrativos	408.800	-
Préstamos recibidos	414.862	-
Préstamo otorgado	9.000	-

11 - Hechos Ocurridos Después del Período Sobre el que se Informa

Entre el 31 de diciembre del 2014 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 en los estados financieros.

Sra Mirian Fernandez Durán
Gerente General

CPA. Juana Alcivar Alvarado
Contadora