

## **TASSOTELI S.A.**

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

---

#### **1. OPERACIONES**

##### **1.1 Constitución y operaciones –**

Tassoteli S.A. (en adelante la “Compañía”) fue constituida en Ecuador según escritura pública del 4 de abril de 2011 e inscrita en el Registro Mercantil el 14 de abril del mismo año, con el objeto de dedicarse principalmente en la administración de bienes inmuebles en el territorio nacional.

La Compañía es propietaria de los terrenos sobre los cuales a partir de septiembre del 2015 se construye el “Edificio 100” en el Centro Empresarial, Comercial y Residencial “La Vista San Eduardo”, ubicado en el Km 6.5 de la Av. del Bombero en la ciudad de Guayaquil. El avance de obra del mencionado proyecto al 31 de diciembre del 2017 es de aproximadamente el 64% (2016: 45%), se espera concluir la obra en su totalidad hasta julio del 2018. Las oficinas, locales comerciales y parqueaderos están siendo comercializados por su entidad relacionada Constructora y Urbanizadora Urbaland S.A. desde marzo del 2016.

La oficina principal de la Compañía está ubicada en el Centro Comercial Bocca C-13 Km 1 vía Samborondón, República del Ecuador.

La Compañía es controlada por Inmobiliaria Metintela S.A., de nacionalidad ecuatoriana, quien posee el 95% de su capital social. El último controlador es el Sr. Marcos Antonio Muñoz Pérez, domiciliado en Panamá.

##### **1.2 Situación económica del país -**

Durante el 2017 la situación económica del país ha presentado leves indicios de recuperación; sin embargo, no ha 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 del peso de los productos importados.

La Administración de la Compañía considera que la situación antes indicada ha originado efectos en las operaciones de la Compañía tales como no alcanzar el porcentaje de preventas tal como se lo había presupuestado al comienzo del proyecto lo cual obligo a Tassoteli S.A. a buscar financiamiento adicional al presupuestado. Adicionalmente, se esperaba contar con financiamiento a través de inversionistas que mostraron gran interés en el proyecto; sin embargo, la situación del país más el no cumplimiento con el

## **TASSOTELI S.A.**

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

---

porcentaje de preventas originales presupuestadas, decidieron postergar la inversión; motivo por el cual Tassoteli S.A. sigue apalancándose financieramente con la banca privada mediante nuevas operaciones de crédito.

Adicionalmente, el 22 de marzo del 2018, mediante Registro Oficial No. 206, se derogó la "Ley Orgánica para Evitar la Especulación sobre el Valor de las Tierras", la cual aplicaba un impuesto a la ganancia extraordinaria que se daba por la segunda venta de un terreno o inmueble.

#### **1.3 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 21 de mayo del 2018 del Representante Legal y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

## **2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

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

### **2.1. Bases de preparación de estados financieros -**

Los presentes estados financieros de Tassoteli 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.

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.

Para fines de comparación se efectuaron ciertas reclasificaciones en las cifras correspondientes del ejercicio 2016.

Al 31 de diciembre del 2017, se han publicado normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

## TASSOTELI 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	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.	1 de enero 2019
NIIF 9	Enmienda a la NIIF 9 (instrumentos financieros) relacionada con las compensaciones negativas de ciertas condiciones de pagos adelantados	1 de enero 2019
CINIIF 23	Interpretación que clarifica el reconocimiento y medición de las incertidumbres sobre ciertos tratamientos de impuesto a la renta	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 tendrán impacto en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, pues en gran parte no son aplicables a las operaciones de la Compañía.

En relación a la NIIF 9, 15 y 16 la Administración informa que basada en una evaluación general no se esperan impactos significativos en la aplicación de las mencionadas normas debido a:

- i) NIIF 15: la Compañía no generó ingresos al 31 de diciembre del 2017. La Administración tiene planificado empezar las ventas a mediados del año 2018 las cuales se tratarán con la nueva normativa, por lo tanto, no se esperan efectos en la aplicación inicial de esta norma.
- ii) NIIF 9: Su principal instrumento financiero es la cartera compuesta por cuentas por cobrar que se liquidan en corto plazo; históricamente no han presentado deterioro por cuanto no se considera que exista un posible impacto en la aplicación de esta Norma.
- ii) NIIF 16: La Compañía no mantiene arrendamientos al 31 de diciembre del 2017, por lo tanto, no se esperan efectos en la aplicación de esta norma.

#### 2.2. Efectivo y equivalentes de efectivo -

Incluye el efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos de libre disponibilidad.

**TASSOTELI 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 del 2016, la Compañía mantuvo activos financieros solamente en la categoría de “préstamos y cuentas por cobrar”. De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de “otros pasivos financieros” cuyas características se explican seguidamente:

**Préstamos y cuentas por cobrar:** representados en el estado de situación financiera principalmente por las cuentas por cobrar comerciales. 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 préstamos, cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar, y cuentas por pagar a compañías relacionadas. 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:

**TASSOTELI 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:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta la siguiente cuenta dentro de esta categoría:

Cuentas por cobrar comerciales: Estas cuentas corresponden fundamentalmente a los montos por cobrar a los clientes por los valores originados por contratos suscritos de promesa de compraventa con los clientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles hasta 90 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) Préstamos: Corresponden a préstamos que se registran inicialmente a su valor nominal que no difiere de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativos incurridos al momento de su contratación. Posteriormente, se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados se presentan como parte del costo del inventario.
- (ii) 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 90 días.
- (iii) Cuentas por pagar compañías relacionadas - corriente: Corresponden a obligaciones de pago principalmente por servicios adquiridos. Se presentan a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, pues no devengan intereses y se liquidan en el corto plazo.
- (iv) Cuentas por pagar compañías relacionadas - no corriente: Corresponde principalmente a préstamos para financiar capital de trabajo. 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 pactada al momento de la transacción. Los intereses devengados se presentan como parte del costo del inventario.

**TASSOTELI S.A.**

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

---

**Deterioro 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 a 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 a cobrar se ha deteriorado. Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 la Administración considera que el estado actual de sus activos financieros no requiere una provisión para cubrir deterioro.

**Baja de activos y pasivos financieros**

Un activo financiero se elimina 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 es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

**2.4. Anticipos a proveedores y a compañías relacionadas–**

Corresponden principalmente al efectivo entregado a subcontratistas y proveedores, para la realización de servicios relacionados con los contratos de construcción, los cuales se registran al momento de la entrega del efectivo, son liquidados con la entrega del servicio (principalmente en base a planillas de avance de obra) y no generan intereses. Debido a que sustancialmente se recuperan en el corto plazo, los mismos se clasifican como activos corrientes, aquellos que no tienen esta característica se presentan como activos no corrientes.

**2.5. Inventarios -**

En este rubro se registran los terrenos y los bienes inmuebles en proceso de construcción, los cuales son presentados al costo de la construcción o valor neto realizable, el menor. Son valuados al costo específico de construcción ya concluido de cada inmueble, el cual incluye los costos de adquisición de los bienes y servicios contratados, así como los costos por financiamiento. La Administración anualmente realiza un análisis para medir cualquier pérdida, la cual es determinada en función de la posibilidad real de venta. Los terrenos incluyen una porción no corriente, debido a que la Administración de la Compañía prevé incurrir en su venta en un plazo superior a 12 meses.

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

**TASSOTELI S.A.**

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

---

**Impuesto a la renta corriente**

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en 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 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 estableció 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, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Durante el 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. Por otro lado, el Código de la Producción Comercio e Inversiones (COPCI) establece la exoneración del anticipo del impuesto a la renta por cinco años para toda nueva inversión a partir del primer año de operación efectiva, por lo cual la Compañía está exonerada al pago del mismo.

**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 exista 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.

En adición es importante señalar que de acuerdo a la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía y Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, la tasa de Impuesto a la Renta se incrementa a 25% a partir del año 2018, por lo que el Impuesto a la Renta diferido está calculado con el incremento señalado.

**TASSOTELI S.A.**

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

---

**2.7. Beneficios a los empleados –**

La Compañía no mantiene personal ni operativo ni administrativo.

Beneficios de corto plazo y largo plazo (jubilación patronal y desahucio): Por lo antes indicado, no se ha registrado valor alguno en estos pasivos.

**2.8. Anticipos de clientes y de compañías relacionadas –**

Se registran en base a la recepción del efectivo por parte del cliente y de compañías relacionadas acorde a los contratos firmados. Estos valores se incluyen en el pasivo y son descontados al momento de la entrega del bien, según el contrato de preventa. Se incluye en el pasivo corriente excepto en los cuales la entrega del bien será mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

**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 basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria 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 principal estimación y aplicación del criterio profesional se encuentran relacionada con el siguiente concepto:

- Impuesto a la renta diferido: La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

**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, 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.

**TASSOTELI S.A.**

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

---

La administración de riesgos está bajo la responsabilidad del Representante Legal. A continuación, se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

**a) Riesgo de mercado:**

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

El principal riesgo que puede tener la Compañía es que la ubicación de su terreno y construcción de los diferentes proyectos, se vean afectados por variaciones del mercado. La Administración hace un monitoreo constante del entorno y considera esta información para definir sus futuras acciones.

**b) Riesgo de crédito:**

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

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

Respecto a los bancos e instituciones financieras donde se mantiene el efectivo y sus equivalentes, la Compañía realiza principalmente operaciones con instituciones financieras que cuenten con una calificación de riesgo independiente que denoten niveles de solvencia y respaldo adecuados dentro del mercado financiero.

**c) Riesgo de liquidez:**

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes en su mayor parte del financiamiento a través de instituciones financieras y también de los diferentes trabajos en ejecución del proyecto actual; para administrar esta liquidez la Compañía cuenta con un flujo proyectado a doce meses.

La Compañía es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez, la cual ha establecido un marco de trabajo apropiado, de manera que pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez de la Compañía y sus proyectos.

## TASSOTELI S.A.

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

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.

	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años
<b>2017</b>			
Préstamos	8,011,381	-	-
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	15,833	-	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	472,879	1,174,521	600,000
	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años
<b>2016</b>			
Préstamos	1,822,500	3,644,999	-
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	5,489	-	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	2,081,379	342,500	992,500

#### 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.

Consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento.

Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo préstamos corrientes y no corrientes, cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar, y cuentas por pagar a compañías relacionadas) menos el efectivo y equivalentes al efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2017 y de 2016 fueron los siguientes:

	2017	2016
Préstamos	7,326,293	5,000,000
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	15,833	5,489
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	2,162,400	3,288,879
	<u>9,504,526</u>	<u>8,294,368</u>
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(328,098)</u>	<u>(70,196)</u>
Deuda neta	9,176,428	8,224,172
Total patrimonio neto	2,116,926	1,411,271
Capital total	<u>11,293,354</u>	<u>9,635,443</u>
<b>Ratio de apalancamiento</b>	<b>81%</b>	<b>85%</b>

**TASSOTELI S.A.****NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**  
(Expresado en dólares estadounidenses)**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	No corriente
<b>Activos financieros medidos al costo</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	328,098	-	70,196	-
<b>Activos financieros medidos al costo amortizado</b>				
Cuentas por cobrar comerciales	56,779	-	48,370	-
<b>Total activos financieros</b>	<u>384,877</u>	<u>-</u>	<u>118,566</u>	<u>-</u>
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado</b>				
Préstamos	7,326,293	-	1,666,667	3,333,333
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	15,833	-	5,489	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	430,379	1,732,021	2,038,879	1,250,000
<b>Total pasivos financieros</b>	<u>7,772,505</u>	<u>1,732,021</u>	<u>3,711,035</u>	<u>4,583,333</u>

**Valor razonable de instrumentos financieros**

El valor en libros de cuentas por cobrar comerciales, efectivo y equivalente de efectivo, y otros activos y pasivos financieros se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos y debido a que los préstamos con instituciones financieras y cuentas por pagar a compañías relacionadas en general devengan tasas de interés utilizadas en el mercado y/o similares a las del mercado.

**6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

	2017	2016
Efectivo en caja	100	304
Bancos	327,998	69,892
	<u>328,098</u>	<u>70,196</u>

**TASSOTELI S.A.**

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

---

**7. INVENTARIOS**

Composición:

	2017		2016	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
<u>Terrenos</u>				
La vista San Eduardo (1)	825,115	4,004,032	-	4,829,147
<u>Inmuebles en construcción</u>				
Edificio 100 (2)	5,098,767	-	-	953,635
Edificio 200-300 (3)	-	255,676	-	33,956
Urbanización (4)	539,970	-	-	65,885
Generales (5)	1,118,557	162,793	-	981,199
	<u>6,757,294</u>	<u>418,469</u>	<u>-</u>	<u>2,034,675</u>
	<u>7,582,409</u>	<u>4,422,501</u>	<u>-</u>	<u>6,863,822</u>

- (1) Ver Nota 15 c).
- (2) Corresponde a un proyecto inmobiliario diseñado en ocho (8) pisos con ciento seis (106) oficinas con sus correspondientes parqueaderos y once (11) locales comerciales en la planta baja. En estos costos se incluyen los costos preliminares y complementarios, estudios, diseños y construcción, así como los gastos financieros incurridos durante el período de construcción, cuya construcción no se ha finalizado a la fecha de cierre y se tiene previsto la entrega de la obra en junio 2018.
- (3) El edificio denominado 200-300 está diseñado en departamentos tipo suites y penthouses al cierre de este periodo aún se está definiendo el tipo de diseño (comercial o vivienda) por parte de la Administración. Los costos incurridos corresponden a costos preliminares y adecuaciones del exterior.
- (4) Corresponde a las adecuaciones alrededor del proyecto inmobiliario denominado “La Vista San Eduardo”, que incluye los costos incurridos en la infraestructura urbana como aceras de adoquín, calles, movimiento de tierra, etc.
- (5) Corresponde a los costos incurridos en los terrenos de “La Vista San Eduardo”, por diseños, estudios topográficos, movimiento de tierra, adecuaciones para el ingreso al terreno, y otras adecuaciones necesarias para el inicio de todos los proyectos.

## TASSOTELI S.A.

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

#### 8. ANTICIPO A PROVEEDORES

	<u>2017</u>
<u>Proveedores:</u>	
Inmobiliaria Riviera S.A. (1)	2,445,808
Coheco S.A. (2)	120,000
Friss S.A.	76,500
Estrusa S.A.	58,932
Otros	<u>153,716</u>
	<u><u>2,854,956</u></u>

- (1) Comprende principalmente a montos entregados al proveedor por construcción de muros, avance de obra y dirección técnica, los mismos que fueron desarrollados durante el 2017 y que serán registrados como inventario cuando concluya el proceso de conciliación, facturación y compensación durante el año 2018. A la fecha de emisión de estos estados financieros se han facturado US\$1,120,000 asociados a estos anticipos.
- (2) Corresponde a anticipo por la compra e instalación de ascensores.

#### 9. PRÉSTAMOS

<u>Institución</u>	<u>Tasa de interés anual</u>	<u>Garantías</u>	<u>2017</u>		<u>2016</u>	
			<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
Banco Bolivariano C.A.	9.65% - 10.45%	Terrenos La Vista San Eduardo	<u>7,326,293</u>	-	<u>1,666,667</u>	<u>3,333,333</u>
			<u><u>7,326,293</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>1,666,667</u></u>	<u><u>3,333,333</u></u>

Vencimientos anuales de los préstamos a largo plazo:

<u>Año</u>	<u>2016</u>
2018	3.333.333

A la fecha de emisión de estos estados financieros, la Compañía canceló US\$2,748,733 del mencionado préstamo, la diferencia se renegoció hasta el mes de julio del 2018.

**TASSOTELI S.A.**

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

---

**10. ANTICIPO DE CLIENTES**

Corresponde a valores recibidos por las preventas realizadas de oficinas y parqueaderos del Edificio 100 de la Urbanización "La Vista San Eduardo", durante el 2017 se realizaron 16 preventas nuevas dando un total de anticipos recibidos de US\$1,149,230, durante el 2016 se realizaron 9 preventas con un total de US\$228,604.

**11. IMPUESTO A LA RENTA**

**a) Situación fiscal -**

Los años 2014 al 2017, se encuentran abiertos a revisión fiscal por parte de las autoridades correspondientes.

**b) Conciliación tributaria-contable del impuesto a la renta corriente -**

La Compañía no ha tenido ingresos generados durante los años 2017 y 2016, que generen impuesto a la renta en dichos años.

**c) Impuesto a la renta diferido -**

La Compañía registra impuesto a la renta diferido activo por la amortización de pérdidas tributarias.

El movimiento y los saldos de impuestos diferidos se presenta a continuación:

Saldo al 1 de enero del 2016	112,499
Movimiento del año	131,216
Saldo al 31 de diciembre del 2016	<u>243,715</u>
Movimiento del año (1)	86,000
Saldo al 31 de diciembre del 2017	<u><u>329,715</u></u>

(1) Corresponde al impuesto diferido por amortización de pérdidas fiscales de los periodos 2015, 2016 y 2017, de acuerdo a lo establecido por la legislación vigente. La estimación del activo por impuesto diferido se basa en las utilidades gravables presupuestadas para los próximos 3 años.

**TASSOTELI S.A.**

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

---

**d) Impuestos por recuperar y pagar -**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Impuestos por recuperar</b>		
Reclamo de anticipo mínimo de Impuesto a la renta	6,555	6,555
Retenciones impuesto a la renta	<u>1,344</u>	<u>112</u>
	<u>7,899</u>	<u>6,667</u>
<b>Impuestos por pagar</b>		
Retenciones en la fuente de Impuesto a la renta	7,231	12,922
Retenciones en la fuente de IVA	<u>657</u>	<u>4,112</u>
	<u>7,888</u>	<u>17,034</u>

**e) Pérdidas tributarias -**

De acuerdo con las disposiciones legales vigentes, la pérdida tributaria de un año puede compensarse con las utilidades que se obtuvieren dentro de los cinco años siguientes, sin exceder en cada año el 25% de las utilidades obtenidas. Al cierre del año 2017, las pérdidas acumuladas que pueden ser amortizadas en períodos futuros ascienden aproximadamente a US\$1,282,800 (2016: US\$975,287).

**f) 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 empresa un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías 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.

La Compañía no se encuentra obligada a presentar informe de precios de transferencia debido al monto de sus transacciones.

**g) 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.

## **TASSOTELI 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 entrarán en vigencia en el 2018, están relacionadas con los siguientes aspectos:

- Eliminación de la obligación de contar con un estudio actuarial para sustentar la deducibilidad de los gastos de 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 la tarifa del 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 tercer y cuarto sueldo, así como aportes patronales al seguro social obligatorio.
- Disminución del monto para la obligatoriedad de efectuar pagos a través del Sistema Financiero de US\$5,000 a US\$1,000, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito y débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico.
- Se establece la devolución del Impuesto a la Salida de Divisas para exportadores habituales, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario.

De acuerdo con la Administración de la Compañía, la principal reforma con impacto a partir del año 2018 es el incremento en la tasa del Impuesto a la Renta del 25% al 28%.

## TASSOTELI S.A.

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

---

#### 12. CAPITAL SOCIAL Y APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES

##### Capital social

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2017 y 2016 comprende 800 acciones ordinarias de valor nominal de US\$1 cada una, el cual está suscrito y totalmente pagado.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, los accionistas de Tassoteli S.A. son:

<u>Entidad</u>	<u>Nacionalidad</u>	<u>Acciones</u>	<u>%</u>
Geoland S.A.	Ecuatoriana	40	5%
Inmobiliaria Metintela S.A.	Ecuatoriana	760	95%
		<u>800</u>	<u>100%</u>

##### Aportes para futuras capitalizaciones

La Compañía mantiene como aporte para futuras capitalizaciones US\$2,288,094 provenientes del 2017 y de años anteriores.

La Compañía efectuó un aumento de aportes para futuras capitalizaciones por US\$1,409,189 por parte de Inmobiliaria Metintela S.A. a través de compensación de Cuentas por pagar. Ver Nota 13.

Mediante Junta de accionistas del 6 de diciembre del 2017 se aprueba la absorción de pérdidas por US\$731,571 a través de compensación con aportes para futuros capitalizaciones.

Mediante Junta de accionistas del 18 de agosto del 2017, se autoriza la devolución de aportes para futuras capitalizaciones por US\$482,021 para Geoland S.A. las mismas que se mantienen como cuenta por pagar a relacionadas a largo plazo.

#### 13. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de los saldos y principales transacciones realizadas durante el 2017 y 2016 con compañías relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a las compañías con accionistas comunes o con participación accionaria significativa en la Compañía:

##### a) **Saldos -**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Anticipos entregados</b>		
Constructora y Urbanizadora Urbaland S.A.	67,115	61,600
Salfermath S.A. (1)	-	4,786,907
	<u>67,115</u>	<u>4,848,507</u>

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

- (1) Comprende principalmente a anticipos entregados por avance de obra del proyecto “La Vista San Eduardo” que se liquidaron en el año 2017.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Cuentas por pagar - corriente</b>		
Constructora y Urbanizadora Urbaland S.A. (1)	145,756	260,145
Stockcorp S.A. (2)	116,200	39,200
Sietefe S.A. (3)	84,573	42,344
Fideicomiso Pro-Tassoteli (4)	68,000	288,000
Salfermath S.A. (5)	15,850	-
Propiedades Exclusivas Propex S.A. (6)	-	274,000
Oldhan Holding S.A. (6)	-	1,135,190
	<u>430,379</u>	<u>2,038,879</u>
<b>Cuentas por pagar - no corriente</b>		
Sietefe S.A. (3)	425,000	425,000
Fideicomiso Pro-Tassoteli (4)	825,000	825,000
Geoland S.A. (7)	482,021	-
	<u>1,732,021</u>	<u>1,250,000</u>
<b>Anticipo recibido de compañías relacionadas</b>		
Propiedades Exclusivas Propex S.A. (8)	<u>2,650,000</u>	<u>2,130,000</u>

- (1) Corresponde principalmente al pago de honorarios por promoción y gestión del proyecto “La Vista San Eduardo”. Ver nota 15.
- (2) Corresponde principalmente a servicios de administración.
- (3) Corresponde a préstamos por US\$425,000 recibidos en años anteriores, con vencimientos a 5 años desde el momento de su desembolso, los cuales se recibieron a partir del año 2014 y que devengan una tasa de interés anual del 10%.
- (4) Ver nota 15.
- (5) Corresponde principalmente al pago por servicios de construcción de obra gris del proyecto “La Vista San Eduardo”.
- (6) Corresponde a préstamos recibidos para financiamiento de la construcción del Edificio 100. En el año 2017 los derechos de cobro fueron cedidos de Propiedades Exclusivas Propex S.A. y Oldhan Holding S.A. a Inmobiliaria Metintela S.A. quien a su vez efectuó un aporte para futuras capitalizaciones a la Compañía a través de compensación de estas cuentas por pagar por US\$1,409,189.
- (7) Ver Nota 12, aportes para futuras capitalizaciones.
- (8) Corresponde principalmente a valores recibidos en calidad de anticipos por la adquisición de oficinas en el “Edificio 100”, los términos de la negociación y entrega se los definirán a partir del 2019.

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

	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Préstamos recibidos</b>				
Oldhan Holding S.A.	Accionista común	Financiera	-	10,070
<b>Intereses devengados</b>				
Sietefe S.A.	Accionista común	Financiera	42,228	42,344
<b>Anticipos recibidos</b>				
Propiedades Exclusivas Propex S.A.	Accionista común	Comercial	520,000	2,130,000
<b>Anticipos entregados</b>				
Salfermath S.A.	Administración	Comercial	-	3,639,072
Constructora y Urbanizadora Urbaland S.A.	Administración	Comercial	67,760	67,110
			<u>67,760</u>	<u>3,706,182</u>
<b>Comisiones por servicios y reembolsos</b>				
Constructora y Urbanizadora Urbaland S.A.	Administración	Comercial	145,757	260,145
Stockseorp S.A.	Administración	Comercial	77,000	39,200
Salfermath S.A.	Administración	Comercial	15,850	-
			<u>238,607</u>	<u>299,345</u>

**14. GASTOS POR NATURALEZA**

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

<u>2017</u>	<u>Gastos generales y administrativos</u>	<u>Gastos de ventas</u>	<u>Total</u>
Honorarios	5,857	-	5,857
Servicios de terceros	160,758	-	160,758
Impuestos y contribuciones	58,068	-	58,068
Mantenimientos y reparaciones	2,931	-	2,931
Promoción y publicidad	-	78,503	78,503
Suministros de oficina y limpieza	751	-	751
Otros gastos	434	-	434
	<u>228,799</u>	<u>78,503</u>	<u>307,302</u>

**TASSOTELI S.A.**

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

<u>2016</u>	Gastos generales y administrativos	Total
Honorarios	1,814	1,814
Servicios de terceros	493,668	493,668
Impuestos y contribuciones	34,563	34,563
Suministros de oficina y limpieza	102	102
Otros gastos	338	338
	<u>530,485</u>	<u>530,485</u>

**15. PRINCIPALES CONTRATOS**

La Compañía ha suscrito los siguientes contratos relevantes de gerencia de proyectos:

- a) El 1 de diciembre del 2015, se suscribió un contrato con Inmobiliaria Riviera S.A. quien es el Responsable Técnico y Civil de la Construcción de la obra del Edificio 100.
- b) El 1 de diciembre del 2014, Tassoteli S.A. procedió a contratar los servicios de Constructora y Urbanizadora Urbaland S.A., entidad relacionada, para que esta realice la planificación, manejo comercial, desarrollo de la construcción directa o indirectamente, administración de los bienes, fiscalización de la construcción y dirección técnica del proyecto inmobiliario denominado “La Vista San Eduardo”.
- c) El 18 de marzo del 2014, se constituyó el Fideicomiso Pro-Tassoteli a través del cual la Compañía realizó la compra de un terreno en “La Vista San Eduardo”. El Fideicomiso fue constituido por Tassoteli S.A. y los anteriores dueños del terreno, con el objetivo de asegurar el pago de la compraventa del terreno por parte de Tassoteli S.A., cuyo precio fue pactado por un valor de US\$1,700.000.

**16. EVENTOS SUBSECUENTES**

En adición a lo mencionado en la Nota 9, 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.