

FIDEICOMISO INMOBILIARIO OCEAN TOWERS III

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estados de situación financiera

Estados de resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$ - Dólar estadounidense

NIIF - Norma Internacional de Información Financiera

Fideicomiso - Fideicomiso Inmobiliario Ocean Towers III

Q Av. Amazonas N21-147 y Robles, Of. 804 y 806

T +593 (2) 2525 547
Quito - Ecuador EC170526

G Av. Francisco de Orellana y Miguel H. Alcívar,
Centro Empresarial Las Cámaras , Of. 401

T +593 (4) 2683 759
Guayaquil - Ecuador EC090506

www.moorestephens.ec

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante Legal de

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

Guayaquil, 9 de abril del 2018

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Inmobiliario Ocean Towers III, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017, de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio económico en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2017, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Fundamento de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección "Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe.

Somos independientes del Fideicomiso Inmobiliario Ocean Towers III, de acuerdo con el Código de ética para Profesionales de la Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de acuerdo con esos requerimientos y con el código de ética de IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Al Representante Legal de
Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Guayaquil, 9 de abril del 2018

Párrafos de énfasis

Sin calificar nuestra opinión, informamos que:

En la Nota 2.1 a los estados financieros adjuntos, la Administración del Fideicomiso explica que, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, los estados financieros del Fideicomiso, que se preparan por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, deben ser incorporados en los estados financieros de su Controladora (Constituyente) por ser quien mantiene el poder, derecho y capacidad de influir en los rendimientos variables del Fideicomiso.

Los estados financieros adjuntos del Fideicomiso Inmobiliario Ocean Towers III al 31 de diciembre del 2016, fueron examinados por otros auditores cuyo dictamen fechado 24 de febrero del 2017, expresó una opinión sin salvedades sobre dichos estados financieros.

Asuntos claves de la auditoría

Los asuntos significativos de auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de mayor importancia identificados en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estos asuntos han sido tratados durante la ejecución de nuestra auditoría y para formarnos nuestra opinión sobre los estados financieros en su conjunto, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos:

Asuntos significativos	Enfoque del alcance en la auditoría
<p data-bbox="256 1352 776 1451"><u>Registro adecuado de los costos de Construcción de acuerdo a la normativa contable</u></p> <p data-bbox="256 1486 776 1955">El Fideicomiso tiene por objeto el desarrollo de un proyecto inmobiliario en el inmueble aportado, en el cual incurre en costos para la construcción de las unidades inmobiliarias a comercializar, las cuales deberán ser reconocidas considerando la NIC 2 de Inventarios, por cuanto el Fideicomiso es de carácter inmobiliario y ha sido creado para la construcción de estas unidades y debe considerar esta norma contable para el registro de las transacciones en el estado financiero del Fideicomiso.</p>	<p data-bbox="799 1419 1416 1482">Nuestro procedimiento de auditoría consistió, entre otros:</p> <ul data-bbox="799 1524 1416 1923" style="list-style-type: none">• Se revisaron los costos incurridos para la construcción del proyecto, donde se solicitó documentación soporte tales como facturas y contratos establecidos con proveedores, donde evaluamos críticamente que dicha documentación sea inherente a su naturaleza de la transacción y que guarde relación con la construcción del proyecto inmobiliario y que haya sido reconocida en los estados financieros del Fideicomiso de acuerdo a los parámetros descritos en la NIC 2 de Inventarios.

Al Representante Legal de
Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Guayaquil, 9 de abril del 2018

Responsabilidades de la Administración del Fideicomiso por los estados financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de distorsiones significativas, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha a menos que la Administración tenga la intención de liquidar el Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista alguna otra alternativa realista.

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría detecte siempre un error material cuando existe. Los errores materiales pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman, basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además como parte de nuestra auditoría.

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las

Al Representante Legal de
Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Guayaquil, 9 de abril del 2018

circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables así como la correspondiente información revelada por la Administración del Fideicomiso.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, determinamos sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser una empresa en marcha.
- Evaluamos la correspondiente presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

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

También proporcionamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración del Fideicomiso, determinamos los más significativos en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas superaran los beneficios de interés público del mismo.

Al Representante Legal de
Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Guayaquil, 9 de abril del 2018

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestras opiniones por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2017, sobre: i) información financiera suplementaria, y ii) cumplimiento de las obligaciones tributarias como agente de retención y percepción del Fideicomiso Inmobiliario Ocean Towers III, se emiten por separado.

MOORE STEPHENS

Número de Registro en la
Superintendencia de Compañías,
Valores y Seguros: SC-RNAE-2-760



Fernando Castellanos R.
Representante Legal
No. de Registro: 36169

FIDEICOMISO INMOBILIARIO OCEAN TOWERS III

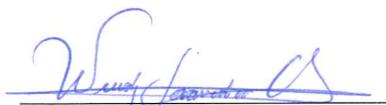
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	Referencia a Notas	2017	2016
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	254.868	202.355
Cuentas por cobrar	7	61.817	162.899
Impuestos por cobrar	11	119	525
Total activos corrientes		316.804	365.779
Activos no corrientes			
Inventario en construcción	8	9.030.360	6.070.987
Activos por impuestos diferidos	11	61.129	42.949
Total activos no corrientes		9.091.489	6.113.936
Total de activos		9.408.293	6.479.715
PASIVO Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Obligacion financiera	9	2.652.328	3.052.224
Cuentas por pagar	10	2.441.207	89.927
Impuestos por pagar	11	2.565	25.959
Total pasivos corriente		5.096.100	3.168.110
Pasivos no corrientes			
Anticipo recibidos	12	3.846.674	2.850.731
Cuentas por pagar	10	250.960	204.551
Total activos no corrientes		4.097.634	3.055.282
Patrimonio	13	214.559	256.323
Total de pasivo y patrimonio		9.408.293	6.479.715

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



Eco. María Eugenia
Olmedo
Apoderado Especial



CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable



CPA. María de los
Ángeles Chango
Contadora

FIDEICOMISO INMOBILIARIO OCEAN TOWERS III

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
 POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Nota	2017	2016
Ingresos:			
Intereses y rendimientos financieros		3.229	1.252
Otros		49.014	2.492
		<u>52.243</u>	<u>3.744</u>
Gastos:			
Gastos de constitución y administrativos		(46.974)	(19.233)
Honorarios profesionales		(30.368)	(32.592)
Comisiones pagadas		(20.865)	-
Promoción y Publicidad		(2.769)	(13.510)
Gastos no deducibles		(10.649)	(41.647)
Trámites		(562)	(8.124)
		<u>(112.187)</u>	<u>(115.106)</u>
Pérdida antes de impuestos		<u>(59.944)</u>	<u>(111.362)</u>
Impuesto a la renta diferido	11	18.180	42.949
Pérdida neta y resultado integral del año		<u>(41.764)</u>	<u>(68.413)</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros



Eco. Ma. Eugenia
 Olmedo
 Apoderado Especial



CPA. Wendy Saavedra
 Supervisora Contable



CPA. María de los
 Ángeles Chango
 Contadora

FIDEICOMISO INMOBILIARIO OCEAN TOWERS III

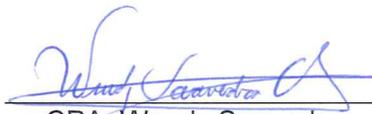
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Aporte Patrimonial	Resultados Acumulados	Total
Saldo al 1 de enero del 2016	465.526	(140.790)	324.736
Pérdida neta y resultado integral del año		(68.413)	(68.413)
Saldos al 31 de diciembre del 2016	465.526	(209.203)	256.323
Pérdida neta y resultado integral del año		(41.764)	(41.764)
Saldos al 31 de diciembre del 2017	465.526	(250.967)	214.559

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



Eco. María Eugenia
Olmedo
Apoderado Especial



CPA Wendy Saavedra
Supervisora Contable



CPA. María de los
Ángeles Chango
Contadora

FIDEICOMISO INMOBILIARIO OCEAN TOWERS III

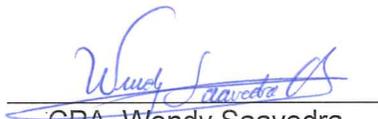
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2017	2016
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Pérdida neta y resultado integral del año		(41,764)	(68,413)
Movimientos que no generan salida de dinero			
Impuestos diferidos	11	(18,180)	(42,949)
		(59,944)	(111,362)
Cambios en activos y pasivos			
Inventario en construcción		(2,959,373)	(2,897,344)
Cuentas por cobrar		10,1082	(140,083)
Impuestos por cobrar		406	(49)
Cuentas por pagar		2,397,689	2,964,584
Anticipo recibidos		995,943	(2,426,479)
Impuestos por pagar		(23,394)	25,007
Efectivo provisto por (utilizado en) en las actividades de operación		<u>452,409</u>	<u>(2,585,726)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento			
Recepción de nuevos préstamos		-	2,539,888
Pagos de Obligaciones financieras		(399,896)	-
Efectivo (utilizado en) provisto por las actividades de financiamiento		<u>(399,896)</u>	<u>2,539,888</u>
Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalente de efectivo		52,513	(45,838)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		202,355	248,193
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	<u>254,868</u>	<u>202,355</u>

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

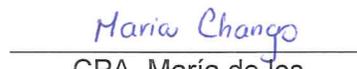


Eco. María Eugenia
Olmedo
Apoderado Especial



CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable

María Chango



CPA. María de los
Ángeles Chango
Contadora

FIDEICOMISO INMOBILIARIO OCEAN TOWERS III

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACION GENERAL

1.1 Constitución y objeto social

El Fideicomiso fue constituido mediante escritura pública el 26 de febrero del 2013 donde comparecen Fideicomiso Inverplayas TF-G-286 en calidad de Constituyente Uno, Compañía Inversiones y Negocios Cía Ltda. en calidad de Constituyente Dos y UMATAC S.A. en calidad de Constituyente Tres.; fideicomiso administrado originalmente por Trust Fiduciaria Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

La Compañía Inversiones y Negocios Cía Ltda es beneficiaria del 100% de los derechos fiduciarios al suscribir la escritura de cesión de derechos en su calidad de cesionario el 6 de abril del 2017, siendo la cedente UMATAC S.A.

El 18 de noviembre del 2015, se suscribe la escritura de sustitución de Fiduciaria, siendo desde dicha fecha Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomiso Mercantiles la administradora del Fideicomiso.

El Fideicomiso tiene como finalidad desarrollar la construcción del proyecto inmobiliario denominado Ocean Towers III en los términos y condiciones que se indican en el contrato y en el correspondiente Plan de negocios.

1.2 Inscripción en el mercado de valores

De acuerdo con el reglamento sobre Negocios Fiduciarios y la resolución CNV-006-2011 publicada en el Registro Oficial en julio 20, 2011, la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-14-4131 del 24 de junio del 2014, inscribió el Fideicomiso en el Registro de Mercado de Valores con el No. 2014.2.13.01376 el 16 de septiembre del 2014.

1.3 Aspectos generales de la escritura de constitución del Fideicomiso y otros aspectos

Los constituyentes transfieren en este acto al Fideicomiso, a título de fiducia mercantil irrevocable:

- El constituyente Uno a través de su representante legal, debidamente autorizado e instruido por las Juntas de "Fideicomiso Inverplayas TF-G-286" celebrar con fechas treinta de noviembre del 2009 y del 18 de marzo del 2010, así como ratificada en la Junta del 5 de febrero del 2013, conforme certifica la Fiduciaria en su calidad de Secretaria de chicas Juntas; transfiere a título del fideicomiso mercantil, y en calidad de aporte a favor del Fideicomiso Inmobiliario Ocena Tower III, el lote de terreno identificado actualmente como solar número Cero Cero Dos, de la Zona cero tres, Sector cero tres, manzana ochenta y cinco y que corresponde al Lote Cinco del plano de subdivisión de la manzana ochenta y cinco, Zona cero Tres

FIDEICOMISO INMOBILIARIO OCEAN TOWERS III

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

ubicados a Tres Cinco kilómetros de la Cabecera Cantonal de Playas, en el Sector llamado Hacienda El Pájaro, dentro del Cantón Playas, cuyos linderos, medidas, código catastrales e historia de dominio son los siguientes:

Lote Cinco:

Norte Vía principal, con cuarenta y nueve punto setenta y seis metros.

Sur.- Lote Número once y lote número diez, con treinta y nueve setenta y cero nueve punto noventa y ocho metros.

Este.- Lote número diez, con cincuenta y dos punto cero tres metros.

Oeste.- Lote número cuatro, con cincuenta y ocho punto diecinueve metros; medidas dan un área total de 2896 m²

- El Constituyente Dos aporta el valor correspondiente al cuatro por ciento del valor total de ventas del Proyecto como capital pre-operativo y que se encuentra determinado en la suma total de trescientos treinta y siete mil doce dólares con sesenta y cuatro centavos (US\$337.012,64).
- El Constituyente Tres se compromete a aportar al patrimonio autónomo su "Know How", entendiéndose este como el conjunto de conocimientos, experiencia, procedimientos y otros elementos de ayuda técnicas puesto a disposición del Fideicomiso Ocean Towers para fines tales como, sin ser taxativos: el plan de negocios, estudios de mercado, estudios técnicos, y asesoría en general para el mejor desarrollo del proyecto inmobiliario.

1.4 Instrucciones Fiduciarias

La Fiduciaria, en su calidad de Representante Legal del Fideicomiso, deberá cumplir con las siguientes instrucciones fiduciarias:

- Registrar contablemente como de propiedad del Fideicomiso, los recursos dinerario, transferidos por la Constituyente Dos en el presente acto, los aportes de recursos en dinerario que a futuro aporte la Constituyente Dos y los demás bienes que se vayan aportando, a partir de la presente fecha y mientras se encuentre vigente el Fideicomiso.
- Con recursos trasferidos por la Constituyente Dos en el presente acto, abrir cuentas corrientes o de ahorros en cualquier institución financiera del país o del exterior, a fin de canalizar los recursos que se generen durante la administración del Fideicomiso.
- Recibir como aportes del Constituyente Tres, a través de las Gerencia de Proyecto, los estudios técnicos, financieros y arquitectónicos y el aporte de su Know How, en el desarrollo y comercialización de proyectos inmobiliarios, entendiéndose Know How, como el conjunto de conocimientos y experiencia en la materia referida.

FIDEICOMISO INMOBILIARIO OCEAN TOWERS III

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Ejercer la representación legal del Fideicomiso en todo momento, y efectuar las gestiones necesarias a fin de perfeccionar la transferencia de dominio de los bienes que se aportan al fideicomiso mercantil.
- Realizar liquidaciones o restituciones parciales de los bienes que conformen el presente patrimonio autónomo a favor de los Fideicomitentes o Beneficiarios, cuando así proceda, previa autorización de la Junta del Fideicomiso.
- Una vez cumplida la finalidad del contrato y pagadas las obligaciones del Fideicomiso, tales como gastos, créditos, honorarios y tributos, La Fiduciaria procederá a transferir a los beneficiarios o sus cesionarios, los resultados que genere el negocio fiduciario, en las proporciones estipuladas en el cláusulas respectivas. Una vez efectuada la transferencia y liquidación de resultados a los Beneficiarios a prorrata de su participación, la Fiduciaria procederá a dar por terminado y a liquidar el Fideicomiso atendiendo las reglas señaladas en el presente contrato.
- La Fiduciaria podrá realizar y suscribir todos los actos y contratos necesarios para el cumplimiento de la finalidad por la cual se constituye este fideicomiso mercantil y para el desarrollo de Proyecto Inmobiliario, de tal forma que no sea la falta de instrucción o delegación la que impida la construcción y venta del proyecto inmobiliario, siempre y cuando no se contravenga las limitaciones establecidas en la Ley, y en este contrato.
- Los Fideicomitentes manifiestan de manera expresa que la Junta del Fideicomiso instruirá a la Fiduciaria sobre todos aquellos asuntos que no se encuentren específicamente estipulados en el presente contrato y siempre que no se opongan a la finalidad e instrucciones establecidas en el mismo y que existan recursos efectivamente disponibles en el patrimonio del fideicomiso.
- Cumplir con las disposiciones del presente contrato y con las resoluciones de la Junta de Fideicomiso, las mismas que no podrán ser adoptadas, en contraposición con las instrucciones y finalidades establecidas en el presente contrato.
- Presentar de manera trimestral una rendición de cuenta y gestión fiduciaria a los Fideicomitentes y a los Beneficiarios y un informe ante la Junta de Fideicomiso que mensualmente se realizare. En todo momento, los informes deberán remitirse de conformidad con los requisitos que para el efecto establezcan la Ley y los Reglamentos vigentes;
- Cumplir con el pago de impuestos y demás gravámenes que se incurra con ocasión del desarrollo y ejecución del presente contrato, mismo que serán de cargo del patrimonio autónomo, y a falta de recursos de éste deberán ser provistos por los Beneficiarios a prorrata de su participación en el Fideicomiso. La falta de entrega

FIDEICOMISO INMOBILIARIO OCEAN TOWERS III

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

oportuna de tales recursos exime de todo tipo de responsabilidad a la Fiduciaria, frente a los Fideicomitentes, Beneficiarios y terceros.

Instrucciones de carácter inmobiliario

- La Fiduciaria coordinará el desarrollo del Proyecto Inmobiliario Ocean Towers III sobre la base de los estudios técnicos, financieros y arquitectónicos que para el efecto son gestionados por la Gerencia de Proyecto, así como con los contratistas y proveedores, fiscalizador y asesores comerciales entre otros que cuenten con el visto bueno del Fiscalizador, quienes serán responsables de gestionar todos los aspectos técnicos relacionados con la administración del proyecto inmobiliario. Dicha atribución, por expresa instrucción de los Fideicomitentes será asignada a Metros Cuadrados Estrategas Inmobiliarios S.A. Megainmobiliaria en calidad de Gerente Inmobiliario o Gerente de Proyecto, debiendo suscribir el contrato requerido para el efecto.
- Durante la Etapa Pre-Operativa la Fiduciaria deberá invertir en el Proyecto Inmobiliario los recursos recibidos por concepto de aportes Pre- Operativos por parte del Constituyente Dos, conforme a la Factibilidad aprobada y previa aprobación de la Junta del Fideicomiso.
- La Fiduciaria deberá celebrar el contrato correspondiente con el Gerente del Proyecto para que entre otros, promueva y suscriba los contratos de reserva o compraventa de las unidades inmobiliarias del Proyecto, previa aprobación de la Junta de las condiciones con relación a los honorarios de gestión así como las comisiones de venta y porcentajes a los que tendrá derecho el Gerente de Proyecto por el desarrollo de su gestión, de variar las que se encuentran establecidos en el Acuerdo Asociación y Convenio de Confidencialidad suscrito entre las partes el 9 de junio del 2009. Los términos y condiciones para la promoción y venta de las unidades inmobiliarias deberán ser aprobados por la Junta de Fideicomiso. El Gerente del Proyecto recibirá de los Compradores- Reservantes, los recursos que se generen con ocasión de los contratos de reserva de alcúotas que hayan celebrado para su posterior entrega a la Fiduciaria, la cual deberá llevar un registro de los recursos entregados por cada uno de los Compradores o los Reservantes. Igualmente los recursos que reciba la Fiduciaria proveniente de los contratos que suscriba el Gerente del Proyecto con los compradores y reservantes deberán ser invertidos en los términos y condiciones que para el efecto determine la Junta de Fideicomiso.
- Para dar inicio a la Etapa de Construcción o Ejecución del proyecto inmobiliario, la Fiduciaria deberá certificar que se ha cumplido el punto de equilibrio, en todos los aspectos legales, técnicos, comerciales y financieros de conformidad con lo estipulado en el presente contrato. En caso de no llegar a cumplir el punto de equilibrio del Proyecto Inmobiliario dentro de los plazos establecidos en el presente contrato, esta condición será causal de terminación anticipada y forzosa del

FIDEICOMISO INMOBILIARIO OCEAN TOWERS III

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

presente contrato, debiendo en este caso, procederse a la restitución de los bienes aportados respectivamente por cada Fideicomitente, así como a la devolución a los compradores - reservantes los valores que correspondan, previa a la deducción de los impuestos y gastos que correspondan.

- Certificado el Punto de Equilibrio deberá darse paso a la etapa de ejecución e iniciar la construcción del Proyecto Inmobiliario, correspondiente a la Fiduciaria la administración de los bienes y recursos del fideicomiso para el efecto los recursos monetarios que por cualquier concepto ingresaren al Fideicomiso, se destinarán de manera prioritaria al desarrollo del Proyecto Inmobiliario, de conformidad con el flujo de caja de Proyecto Inmobiliario, cual deberá ser previamente aprobado por la Junta del Fideicomiso quien para aprobarlo, deberá contar con el visto bueno del fiscalizador.
- Contratar un fiscalizador del proyecto inmobiliario, que será designado por la Junta del Fideicomiso entre los profesionales que integren la terna presentada por la Fiduciaria. La fiscalización deberá realizarse con la periodicidad establecida en el contrato celebrado para el efecto con el Fiscalizador. La fiscalización será de carácter presupuestario y técnico, razón por la cual comprenderá, no sólo la confirmación del buen uso de los recursos y materiales utilizados en el proyecto, sino también el proceso de adquisición de los mismos y sus precios, debiendo emitirse reportes de estas gestiones, los cuales se consolidarán en el informe de gestión fiduciaria.
- Comparecer a la suscripción de los contratos con los profesionales, prestadores de servicios y contratistas necesarios para el desarrollo del Proyecto, que determine la Gerencia de proyecto o que aprueben los órganos designados por la Junta del Fideicomiso. Los referidos contratos, incluyendo el que se suscriba con el Gerente del Proyecto podrán ser suscritos desde la Etapa Pre-operativa, antes que se certifique si que ha cumplido el Punto de Equilibrio, con la finalidad de asegurar precios y condiciones de beneficio para el Proyecto, si así lo decide la Junta del Fideicomiso, sin embargo en este caso y hasta que se alcance el Punto de Equilibrio solo podrá utilizarse para la ejecución de estos contratos los recursos transferidos por el Constituyente Dos;
- Conocer y de ser necesario sugerir cambios a los presupuestos, flujos y documentos técnicos del Proyecto.
- Entregar, previo visto bueno del correspondiente Fiscalizador y dentro del presupuesto y flujo de caja aprobados por la Junta del Fideicomiso, los recursos necesarios para el pago de los costos del proyecto que se encuentren contemplados dentro del presupuesto y flujo de caja aprobados por la Junta del Fideicomiso, previo visto bueno del Fiscalizador; siempre y cuando hubieren en el patrimonio autónomo los fondos suficientes para hacerlo;

FIDEICOMISO INMOBILIARIO OCEAN TOWERS III

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Verificar a traves del Fiscalizador que los fondos entregados por Fideicomiso al Gerente del Proyecto o a los correspondientes profesionales contratados para el desarrollo del proyecto, han sido y están siendo debidamente utilizados y han sido plenamente justificados con las facturas, recibos o comprobantes originales. De existir alguna observación o duda, respecto de la utilización de tales fondos, deberán ser puestas a consideración de la Junta del Fideicomiso para que se resuelva lo conveniente. La Fiduciaria podrá suspender la entrega de los fondos hasta que se subsane la observación o duda surgida respecto de la utilización de los mismos. De igual manera la Fiduciaria deberá verificar a través del Fiscalizador que el cronograma de obra y el presupuesto del Proyecto aprobado por la Junta del Fideicomiso, se cumplan, De existir retrasos en el cronograma de obra o en el caso de que el presupuesto no esté siendo cumplido, la Fiduciaria informará sobre estos aspectos a la Junta del Fideicomiso para que esta tome las medidas que correspondan.
- Luego de recibir la totalidad del precio por la venta y construcción de las Unidades Inmobiliarias, transferir a título de compraventa las unidades inmobiliarias a los respectivos Compradores, para lo cual suscribirá las escrituras públicas correspondientes.
- Las demás establecidas en la Ley y el presente contrato. Todas las instrucciones y gestiones previstas en el presente contrato y esta cláusula surgirán para la Fiduciaria, siempre que se le hubiere informado formal y debidamente de las necesidades de efectuar cada una de ellas y se le hubieren entregado oportunamente la totalidad de estos recursos que se requieran para el efecto.

1.5 Situación financiera del país.

La economía ecuatoriana tuvo un mejor desempeño durante el año 2017, con previsiones de crecimiento mayores a las proyectadas (1,5% del PIB según la fuente oficial del Banco Central del Ecuador), fomentado en buena parte por la mejora continua de los precios referenciales de petróleo, el incremento de la exportaciones a raíz de la firma del Tratado de Libre Comercio con la Unión Europea y la eliminación prevista de las sobretasas arancelarias y los 2 puntos de disminución del IVA que generaron un mayor dinamismo en la economía. Adicionalmente, estas situaciones, más las estrategias Gubernamentales de reordenamiento de las finanzas públicas, la priorización de las inversiones estatales, el fomento de la inversión extranjera, la emisión de bonos del estado y obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y otros gobiernos, han influido positivamente en la reducción del riesgo país y la mejora de las condiciones económicas que se presentaron en años anteriores.

Si bien el esquema de salvaguardias, que se implementó para restringir las importaciones y mejorar la balanza comercial, se desmontó en junio del 2017, a partir de noviembre de este año se implementó un esquema de tasas arancelarias para ciertos productos en función de los pesos de los productos importados.

FIDEICOMISO INMOBILIARIO OCEAN TOWERS III

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

La Administración del Fideicomiso considera que las situaciones antes indicadas no han originado efectos que ameriten impactos significativos en los estados financieros y las operaciones del Fideicomiso.

1.6 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017, han sido emitidos con la autorización de fecha 28 de marzo del 2018 de la Administración de la Fiduciaria y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta del Fideicomiso para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF vigente al 31 de diciembre de 2017 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2017 y 2016 están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico. La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que el Fideicomiso ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad, o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por el Fideicomiso.

Con el objeto de uniformar la presentación de los estados financieros del año 2017 con los del año 2016, se han efectuado ciertas reclasificaciones y/o agrupaciones de los estados financieros y sus notas.

FIDEICOMISO INMOBILIARIO OCEAN TOWERS III

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación. El IASB considera como necesarios y urgentes, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
NIC 28	Mejora. Medición de las participadas al valor razonable: ¿una opción de inversión por inversión o una opción de política coherente?	1 de enero del 2018
NIC 40	Enmienda. Transferencias de propiedades de inversión.	1 de enero del 2018
NIIF 1	Mejora. Supresión de exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez.	1 de enero del 2018
NIIF 2	Enmienda: Clasificación y medición de las operaciones de pago basadas en acciones.	1 de enero del 2018
NIIF 4	Enmiendas relativas a la aplicación de la NIIF 9 (Instrumentos Financieros).	1 de enero del 2018
NIIF 9	Mejora. Reconocimiento y medición de activos financieros.	1 de enero del 2018
NIIF 9	Enmienda. Se ha revisado de forma sustancial la contabilidad de coberturas para permitir reflejar mejor las actividades de gestión de riesgos de los estados financieros; además, permite los cambios de los llamados "créditos propios".	1 de enero del 2018
NIIF 15	Mejora. Requerimientos para reconocimiento de ingresos que aplican a todos los contratos con clientes (excepto por contratos de leasing, contratos de seguros e instrumentos financieros).	1 de enero del 2018
IFRIC 22	Interpretación: Efectos de las variaciones de los tipos de cambio.	1 de enero del 2018
NIIF 16	Publicación de la norma: "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.	1 de enero del 2019
NIIF 3 y NIIF 11	Enmienda. La NIIF 3 clarifica cuando una entidad obtiene control de un negocio que es un joint venture. Vuelve a medir los intereses previamente mantenidos en dicho negocio. La NIIF 11 aclara que cuando una entidad obtiene el control conjunto de una empresa que es una operación conjunta, la entidad no vuelve a medir los intereses previamente conocidos en esa empresa.	1 de enero del 2019
NIC 12	Enmienda. Clarifica que todas las consecuencias del impuesto a la renta de los dividendos deben reconocerse en resultados, independientemente de cómo surja el impuesto.	1 de enero del 2019
NIC 23	Enmienda. Aclara que si un préstamo específico permanece pendiente después de que el activo relacionado esté listo para su uso o venta previsto, ese endeudamiento se convierte en parte de los fondos que la entidad toma generalmente en préstamo al calcular la tasa de capitalización de los préstamos generales.	1 de enero del 2019
NIIF 17	Publicación de la norma: "Contratos de seguros" que reemplazará a la NIIF 4.	1 de enero del 2021

La Administración del Fideicomiso considera que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF e interpretaciones antes descritas, considerando la naturaleza de sus actividades, no se generará un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio del Fideicomiso en el ejercicio de su aplicación inicial, pues en gran parte no son aplicables a las operaciones del Fideicomiso.

En relación a la NIIF 9 y NIIF 15, la Administración efectuó un análisis y concluyó que no hay un impacto significativo, en base a lo siguiente:

- NIIF 15: las transacciones de ventas de unidades inmobiliarias presentan de manera general una sola obligación de desempeño que es claramente identificable

FIDEICOMISO INMOBILIARIO OCEAN TOWERS III

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

y en aquellos contratos con clientes que generan ingresos con contraprestaciones variables la Administración realiza la mejor estimación de acuerdo lo estipulado en los contratos registrando los ingresos en el período en el que corresponden; tampoco existen costos incurridos para obtener y cumplir con la generación de sus ingresos, por lo tanto, no se esperan efectos importantes en la aplicación de esta norma. Cabe destacar que el Fideicomiso aún no inicia la venta de las unidades inmobiliarias, las cuales actualmente se encuentran en etapa de construcción.

- NIIF 9: Debido a que no ha efectuado ventas de unidades inmobiliarias, no mantiene cuentas por cobrar.

2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros del Fideicomiso se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación del Fideicomiso.

2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos.

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

El Fideicomiso clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “activos financieros a valor razonable a través de ganancias y 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 y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2017 y del 2016, el Fideicomiso posee únicamente pasivos financieros en la categoría “Otros pasivos financieros”.

La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos financieros, la Administración determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial. Las compras y ventas normales de activos financieros se reconocen a la fecha de compra o liquidación, es decir, la fecha en la que el activo es adquirido o entregado por el Fideicomiso.

FIDEICOMISO INMOBILIARIO OCEAN TOWERS III

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

(a) Otros pasivos financieros

Representados en el estado de situación financiera por las cuenta por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

El Fideicomiso reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se comprometen 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; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de "valor razonable a través de pérdidas y ganancias" y este es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial el Fideicomiso valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior

(a) Otros pasivos financieros

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. El Fideicomiso tiene las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Obligaciones bancarias: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Los intereses devengados en estas obligaciones se presentan en el estado financiero bajo el rubro "Inventario en Construcción", los intereses pendientes de pago se presentan en el estado de situación financiera, bajo el rubro "Obligaciones financieras".
- (ii) Cuenta por pagar comerciales: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que no generan intereses y son pagaderas en plazos menores a 30 días.

FIDEICOMISO INMOBILIARIO OCEAN TOWERS III

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

- (iii) Cuentas por pagar a constituyentes: Corresponden a obligaciones de pago principalmente por préstamos realizados para cumplir con el objetivo del fideicomiso. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Los intereses devengados en estas obligaciones se presentan en el estado financiero bajo el rubro "Inventario en Construcción", los intereses pendientes de pago se presentan en el estado de situación financiera, bajo el rubro "Cuentas por pagar constituyente".
- (iv) Otras cuentas por pagar: Corresponde a la obligación a largo plazo mantenida como fondo de garantía para efectos del desarrollo del objeto del Fideicomiso. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que no generan intereses.

2.5.3 Deterioro de activos financieros

El Fideicomiso establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar al constituyente cuando existe evidencia objetiva de que el Fideicomiso no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las mismas. 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. El deterioro para cubrir pérdidas se establece por el importe de la pérdida que se valora como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados descontado a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 el Fideicomiso no ha registrado provisiones por deterioro de sus activos financieros por cuanto no considera necesario efectuar dicho registro.

Si, en un periodo posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y, dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida previamente reconocida.

2.5.4 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 el Fideicomiso transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones del Fideicomiso especificadas en el contrato se han liquidado.

FIDEICOMISO INMOBILIARIO OCEAN TOWERS III

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.6 Inventario en construcción

Los inventarios en construcción se componen de los terrenos y las construcciones en curso. El terreno fue registrado al valor presente de la obligación adquirida por la compra de los terrenos aportado. Dentro de las construcciones en curso se encuentran los costos directos como: estructura metálica, adecuaciones del terreno, gerencia de proyecto, fiscalización, ascensores, ventaneras, entre otros.

2.7 Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto 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.

- (a) Impuesto a la renta corriente: La provisión para Impuesto a la renta 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.
- (b) Impuesto a la renta diferido: El Impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF. 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.

Activos por impuestos diferidos son las cantidades de impuestos sobre las ganancias a recuperar en periodos futuros, relacionadas con:

- (i) Las diferencias temporarias deducibles;
- (ii) La compensación de pérdidas obtenidas en periodos anteriores que todavía no hayan sido objeto de deducción fiscal;
- (iii) La compensación de créditos tributarios no utilizados procedentes de periodos anteriores, siempre y cuando no se solicite su devolución ante el Servicio de Rentas Internas y sea probable la disponibilidad de ganancias fiscales futuras, para su utilización.

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.

FIDEICOMISO INMOBILIARIO OCEAN TOWERS III

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

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.

2.8 Patrimonio del Fideicomiso

Está constituido por el aporte en efectivo efectuado por los Constituyentes para cubrir los costos preoperativos y el terreno sobre el cual se desarrolla la construcción del Proyecto Inmobiliario.

2.9 Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago, de acuerdo a los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) en la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros".

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades del Fideicomiso la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (que comprende a los riesgos de precio y tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos del Fideicomiso se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero del Fideicomiso.

La administración de riesgos se efectúa a través del análisis que realiza el modelo de negocio y factibilidad (MNF) desarrollado internamente, el mismo no solo permite minimizar el riesgo sino que es una herramienta que ayuda a evaluar donde se debe invertir y que retorno se alcanzaría, todo esto acompañado de políticas, procedimientos internos de crédito, cuentas por cobrar y cuentas por pagar.

(a) Riesgos de mercado

(i) Riesgo de valor razonable por tipo de interés y los flujos de efectivo:

El riesgo de tasa de interés para el Fideicomiso surge de su endeudamiento de largo plazo. El endeudamiento a tasas variables expone al Fideicomiso al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. Sin embargo, el endeudamiento a tasas fijas expone al Fideicomiso al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos. El Fideicomiso ha establecido una política de endeudamiento en instrumentos de largo plazo siempre y

FIDEICOMISO INMOBILIARIO OCEAN TOWERS III

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

cuando no se deba comprometer los activos de la entidad, procurando mantener tasas de mercado competitivas, y fijas en su mayoría.

El Fideicomiso analiza su exposición al riesgo de tasa de interés de manera dinámica. Se simulan varias situaciones hipotéticas tomando en cuenta: i) cambios y ajustes de tasas bancarias según los movimientos y publicaciones del Banco Central del Ecuador y ii) las posiciones respecto de refinanciamientos, renovación de las posiciones existentes, financiamiento alternativo y cobertura. Sobre la base de estos escenarios y del comportamiento estadístico del endeudamiento del Fideicomiso, se calcula el impacto sobre la utilidad o pérdida de un movimiento definido en las tasas de interés. El Fideicomiso ha estimado que el impacto en la utilidad después de impuestos por el movimiento, variación y/o duración de tasas, no es significativo, considerando la baja volatilidad de las tasas pasivas referenciales de interés en el mercado ecuatoriano. Por este motivo además no se realiza análisis de sensibilidad al respecto.

(ii) Riesgo de precio y concentración:

La exposición a la variación de precios del Fideicomiso está relacionada con el componente del sector de la construcción y a posibles medidas de orden gubernamental sobre la actividad, que podrían llegar a convertirse en un componente importante del costo de los servicios proporcionados por el Fideicomiso.

El Fideicomiso está expuesto al riesgo de mercado el cual es sensible a los indicadores del sector de la construcción, y a posibles medidas de orden gubernamental sobre la actividad.

Su principal riesgo en este sentido está relacionado con el riesgo de precio, el cual está influido por variables, como el índice de precios de la construcción (IPCO) correlacionado con la inflación, que afectaría al consumo de los hogares del país para el sector inmobiliario.

La Administración reduce su exposición al riesgo de mercado al constituirse exclusivamente como un instrumento para la adquisición de inmuebles, construcción, promoción y venta de los proyectos inmobiliarios objeto del Fideicomiso.

(b) Riesgo de crédito

Las políticas de administración de riesgo crediticio son aplicadas principalmente por el área de finanzas. El riesgo de crédito se encuentra presente en el efectivo, en las cuentas por cobrar comerciales y otras por cobrar.

FIDEICOMISO INMOBILIARIO OCEAN TOWERS III

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

Efectivo en bancos

El Fideicomiso limita su exposición al riesgo de crédito invirtiendo solamente en instrumentos líquido y solo con contrapartes que tengan una calificación de crédito de al menos AA+. El efectivo en bancos a valor razonable se mantiene en la institución financiera descritas a continuación:

<u>Entidad</u>	<u>Calificación (1)</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Banco Pichincha C.A.	AAA-	AAA-
Banco de la Produccion S.A. Produbanco	AAA-	AAA-

(1) Datos disponibles al 30 de Septiembre del 2017. Fuente: Superintendencia de Bancos.

(c) Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades operacionales. La administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y equivalentes de efectivo, la disponibilidad de financiamiento a través de un número adecuado de fuentes de financiamiento comprometidas y la capacidad de cerrar posiciones de mercado. En este sentido, el Fideicomiso no está expuesto a riesgos significativos de liquidez ya que históricamente los flujos de efectivo de sus operaciones le han permitido mantener suficiente efectivo para atender sus obligaciones.

4. ESTIMACIONES Y APLICACIÓN DE CRITERIO PERSONAL

La preparación de estados financieros requiere que el Fideicomiso 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 el Fideicomiso 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 del Fideicomiso y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

La única estimación y aplicación del criterio profesional se encuentra relacionada con el activo por impuesto diferido para el cual ha considerado las pérdidas tributarias de los años 2016 y 2017 multiplicando el valor de las pérdidas tributarias acumuladas al final de cada año por la tasa de impuesto a la renta vigente para el año siguiente.

FIDEICOMISO INMOBILIARIO OCEAN TOWERS III

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

5. INSTRUMENTO FINANCIERO POR CATEGORIA

5.1 Categorías de instrumentos financieros

A continuación se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	2017		2016	
	Corriente US\$	No corriente US\$	Corriente US\$	No corriente US\$
Activo financiero medido al costo				
Bancos	254.868	-	202.355	-
Total activos financieros	<u>254.868</u>	<u>-</u>	<u>202.355</u>	<u>-</u>
Pasivo financiero medido al costo amortizado				
Obligaciones financieras	2.605.867	-	2.000.000	1.000.000
Cuentas por pagar	2.441.207	250.960	89.927	204.551
Total pasivos financieros	<u>5.047.074</u>	<u>250.960</u>	<u>2.089.927</u>	<u>1.204.551</u>

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse algunas de las siguientes jerarquías de medición:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).
- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya que sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2).
- Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, no existen elementos en los estados financieros medidos a valor razonable de acuerdo a la jerarquía del párrafo anterior.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	2017	2016
Bancos (1)	<u>254.868</u>	<u>202.355</u>

- (1) Corresponde principalmente a depósitos mantenidos en el Banco Pichincha C.A., y Banco de la Producción S.A. Produbanco.

FIDEICOMISO INMOBILIARIO OCEAN TOWERS III

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

7. CUENTAS POR COBRAR

Composición:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anticipo a proveedores (1)	58.419	158.387
Fondo rotativo	3.000	-
Otras cuentas por cobrar	398	4.512
	<u>61.817</u>	<u>162.899</u>

- (1) Corresponde principalmente a valores entregados a Coheco S.A. para compra e instalación de ascensores por un valor de US\$ 20.150 y el Sr. Espinoza Ronquillo Pablo para la compra de aluminio y vidrio por un valor de US\$17.617.

8. INVENTARIO EN CONSTRUCCIÓN

Composición:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Terreno	128.514	128.514
Adecuación de terreno (1)	2.321.503	1.740.878
Estructura metálica (2)	1.517.235	1.471.155
Instalaciones (3)	1.041.465	702.939
Gerencia de proyectos (4)	921.335	683.441
Carpintería y ventanería	488.261	-
Intereses financieros	486.548	151.035
Honorarios de construcción	432.756	313.855
Pisos y enchapes	328.955	197.649
Adendum contrato Cimetcorp	295.092	221.036
Ascensores	166.895	-
Cocinas y aparatos sanitarios	146.393	-
Pintura	128.385	41.089
Subestación	136.715	136.715
Cielo Razos	103.114	16.488
Diseños	100.623	93.903
Acometida servicios electricos y telefonico	65.955	35.286
Estudio de suelo e impacto ambiental	40.934	40.934
Otros	179.682	96.070
	<u>9.030.360</u>	<u>6.070.987</u>

FIDEICOMISO INMOBILIARIO OCEAN TOWERS III

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (1) Corresponde a los trabajos de albañilería, movimientos de tierra, cimentación de hormigón para la adecuación del terreno como parte del proyecto inmobiliario denominado Ocean Towers III. Principalmente los valores cancelados a Cimetcorp S.A por US\$954.577, Orion Construcciones y Tecnología S.A. por US\$401.286, Holcim Ecuador S.A. por US\$240.780 y Corconsa, Coronel & Cordovez Constructora S.A. por US\$236.668.
- (2) Corresponde a los honorarios y materiales cancelados para la realización de la estructura metálica, electrosoldada y el suministro de acero, el principal proveedor en este rubro es Cimetcorp S.A. por US\$675.623 e IPAC S.A. por US\$516.678.
- (3) Corresponde a los honorarios y compra de materiales para las instalaciones eléctricas, sanitarias y de aire acondicionado, los principales proveedores en este rubro son: Centuriosa Instalaciones S.A. por US\$213.928, Consultoría Sanitaria y Ambiental Consulambiente por US\$294.120 y el Ing. Wellington Bermúdez Hidalgo WBH S.A. por US\$520.310.
- (4) Corresponde principalmente a honorarios pagados a Metros Cuadrados Estrategas Inmobiliarios S..A. por US\$683.441 por la gerencia del proyecto hasta el mes de diciembre del 2016 y a Hotel del Mar S.A. Hotelmar en el periodo 2017 por US\$237.895.

9. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Composición:

	<u>Tasa de rendimiento</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Banco Pichincha C.A. (1)	6,5% - 8,95%	2.605.867	3.000.000
Interes por pagar		<u>46.461</u>	<u>52.224</u>
		<u>2.652.328</u>	<u>3.052.224</u>

- (1) Corresponde al saldo de 4 préstamos (2016: 2 préstamos) contratados entre el 12 de diciembre del 2016 y el 5 de septiembre del 2017 con plazos entre 180 y 540 días.

Vencimientos anuales de las obligaciones financieras a largo plazo al 31 de diciembre del 2017 y 2016:

<u>Años</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
2017	-	2.000.000
2018	<u>2.605.867</u>	<u>1.000.000</u>
	<u>2.605.867</u>	<u>3.000.000</u>

FIDEICOMISO INMOBILIARIO OCEAN TOWERS III

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

10. CUENTAS POR PAGAR

Composición:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Corriente</u>		
Proveedores	104.228	89.927
Constituyentes (1)	<u>2.336.979</u>	<u>-</u>
	<u>2.441.207</u>	<u>89.927</u>
<u>No corriente</u>		
Otras cuentas por pagar	250.960	204.551
	<u>2.692.167</u>	<u>294.478</u>

(1) Corresponde al saldo de la obligación contraída con la compañía Inversiones y Negocios Cía Ltda. para la ejecución del Proyecto Inmobiliario por US\$2.300.000, la cual mantiene una tasa de interés del 4% por costo financiero que se cancelará en en el año 2018 para la cual se registró al costo amortizado.

11. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

(a) Situación fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros, el Fideicomiso no ha sido fiscalizado por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2015 y 2017 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

(b) Legislación vigente

El Código de la Producción aprobado por la Asamblea Nacional el 29 de diciembre de 2010, se incorporó a la Ley de Régimen Tributario Interno el Art. 42.1, donde se aclara sobre el impuesto a la renta que los Fideicomisos mercantiles que desarrollen actividades empresariales u operen negocios en marcha, deberán declarar y pagar el correspondiente impuesto a la renta por las utilidades obtenidas, de la misma manera que lo realiza el resto de sociedades. También se indica que los Fideicomisos mercantiles que no desarrollen actividades empresariales u operen negocios en marcha, están exentos del pago de impuesto a la renta. Sin perjuicio de ello, deberán presentar únicamente una declaración informativa de impuesto a la renta, en la que deberá constar el estado de situación del Fideicomiso mercantil.

Para efectos tributarios se entenderá que un Fideicomiso mercantil realiza actividades empresariales u opera un negocio en marcha, cuando su objeto y/o la actividad que realiza es de tipo industrial, comercial, agrícola o de prestación de servicios, así como cualquier otra que tenga ánimo de lucro, y que regularmente sea realizada a través de otro tipo de sociedades. Así mismo, para efectos de aplicación del anticipo, en el caso de los

FIDEICOMISO INMOBILIARIO OCEAN TOWERS III

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

Fideicomisos mercantiles inmobiliarios, para determinar el momento de inicio de la operación efectiva, se tendrá en cuenta el cumplimiento del punto de equilibrio del proyecto inmobiliario o de cualquiera de sus etapas.

(c) Impuestos por cobrar

Composición:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Crédito tributario	<u>119</u>	<u>525</u>

(d) Impuestos por pagar

Composición:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Retenciones en la fuente de Impuesto a la Renta	1.683	6.076
Retenciones en la fuente de Impuesto al Valor Agregado	<u>882</u>	<u>19.883</u>
	<u>2.565</u>	<u>25.959</u>

(e) Impuesto a la renta diferido

El análisis de impuesto diferido activo es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuestos diferidos activo		
A liquidar después de 12 meses	<u>61.129</u>	<u>42.949</u>

El movimiento de la cuenta impuesto a la renta diferido es el siguiente:

	<u>Pérdida Tributaria</u>	<u>Total</u>
Al 17 de marzo del 2016	-	-
Crédito a resultados por impuestos diferidos	<u>42.949</u>	<u>42.949</u>
Al 31 de diciembre del 2016	42.949	42.949
Crédito a resultados por impuestos diferidos	<u>18.180</u>	<u>18.180</u>
Al 31 de diciembre del 2017	<u>61.129</u>	<u>61.129</u>

FIDEICOMISO INMOBILIARIO OCEAN TOWERS III

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

(f) Otros asuntos - Reformas Tributarias

“Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera (Ley de Reactivación de la Economía)” El 29 de diciembre del 2017 se publicó la referida Ley en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150, donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas detalladas a continuación:

- Incremento de la base imponible para pago de impuesto a la renta de personas naturales e incremento del 22% al 25% para sociedades.. Para los casos de sociedades con accionistas en paraísos fiscales, regímenes fiscales preferentes o jurisdicciones de menor imposición, la tarifa pasaría del 25% al 28% en la parte correspondiente a dicha participación.
- Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de IR por la reinversión de utilidades. Las sociedades exportadoras habituales, así como las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y aquellas sociedades de turismo receptivo que reinviertan sus utilidades en el país, podrán obtener una reducción de 10% de la tarifa del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido en activos productivos.
- Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de IR 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.
- Exoneración del pago de impuesto a la renta para micro y pequeña empresa durante tres años contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que generen ingresos operacionales. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.
- Rebaja de 3% de la tarifa impositiva para micro y pequeñas empresas o exportadoras habituales.
- 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, 13° y 14° remuneración, así como aportes patronales al seguro social obligatorio.
- Se establece la devolución Impuesto a la Salida de Divisas para exportadores habituales, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario.

FIDEICOMISO INMOBILIARIO OCEAN TOWERS III

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Eliminación de la obligación de contar con estudio actuarial para sustentar la deducibilidad de la jubilación patronal y desahucio sólo serán deducibles los pagos por estos conceptos siempre que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores.
- Disminución del monto para la obligatoriedad de efectuar pagos a través del Sistema Financiero de US\$5.000 a US\$1.000 el monto determinado para la obligatoriedad de utilizar a cualquier institución del sistema financiero para realizar el pago, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito y débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico.

De acuerdo con la Administración del Fideicomiso, la principal reforma que tendrá un impacto significativo es el Incremento en la tasa del Impuesto a la Renta del 22% al 25%, específicamente en la estimación del activo por impuesto diferido.

12. ANTICIPOS RECIBIDOS

Composición:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anticipos de clientes promitentes (1)	3.700.864	2.828.486
Comercializadora	93.892	-
Depositos por identificar	21.602	32.245
Valores por adicional	30.216	-
	<u>3.846.574</u>	<u>2.860.731</u>

- (1) Valores recibidos por la reserva de los prominentes compradores de las unidades inmobiliarias del proyecto inmobiliario, en función a los contratos firmados por los clientes de promesa de compraventa.

13. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

Al 31 de diciembre del 2017, el Patrimonio del Fideicomiso está conformado por los siguientes aportes: i) US\$337.012 correspondiente a aportes en efectivo, y ii) US\$128.514 correspondiente al inmueble aportado al Fideicomiso, neto de resultados acumulados.

14. EVENTO SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de estos estados financieros, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración del Fideicomiso, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.