



MAFEREAL ESTATE DEL ECUADOR S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas

Maferreal Estate del Ecuador S.A.

Quito, 13 de mayo del 2014

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Maferreal Estate del Ecuador S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2013 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

2. La Administración de Maferreal Estate del Ecuador S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.



Mafereal Estate del Ecuador S.A.
Quito, 13 de mayo del 2014

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Mafereal Estate del Ecuador S.A. al 31 de diciembre del 2013 y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Asunto que requiere énfasis

5. Sin calificar nuestra opinión, informamos que como parte de nuestra auditoría de los estados financieros del año 2013, auditamos los ajustes descritos en la Nota 1.3 que fueron aplicados para reestructurar los estados financieros del año 2012. En nuestra opinión tales ajustes son apropiados y han sido aplicados para presentar los estados financieros de manera razonable. No hemos sido contratados para auditar, revisar o aplicar cualquier procedimiento a los estados financieros del año 2012 de la Compañía excepto por los mencionados ajustes, y en consecuencia, no expresamos una opinión o cualquier otra forma de aseguramiento sobre los estados financieros del año 2012 en su conjunto.

Otros asuntos

6. Los estados financieros de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 (antes de ser reestructurados - ver párrafo 5 anterior), fueron auditados por otra firma de auditores, cuyo dictamen de auditoría fechado 22 de abril del 2013 expresó una opinión sin salvedades.

PricewaterhouseCoopers

No. de Registro en la Superintendencia
de Compañías: 011

Carlos R. Cruz

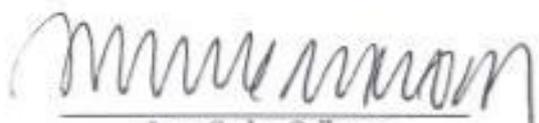
Carlos R. Cruz
Representante Legal
No. de Licencia Profesional: 25984

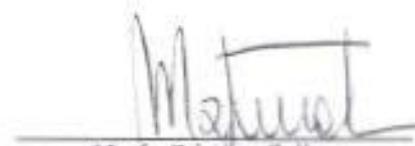
MAFEREAL ESTATE DEL ECUADOR S.A.

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**
(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	Nota	2013	2012 <u>Reestructurado</u>
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	24,988	67,234
Cuentas por cobrar clientes		-	4,780
Otras cuentas por cobrar	7	50,875	-
Impuestos por recuperar	8	13,615	11,598
Anticipo a proveedores		<u>271</u>	<u>21,506</u>
Total activos corrientes		<u>89,749</u>	<u>105,118</u>
Activos no corrientes			
Propiedades de inversión	9	<u>4,417,449</u>	<u>4,419,532</u>
Total activos no corrientes		<u>4,417,449</u>	<u>4,419,532</u>
Total activos		<u>4,507,198</u>	<u>4,524,650</u>

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


 Juan Carlos Gallegos
 Representante Legal

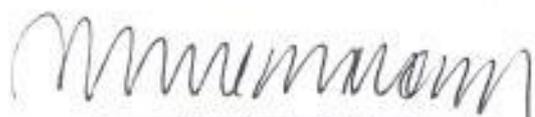

 María Cristina Cajoio
 RUC1709098436001
 Gremfoque S.A.
 Contador

MAFEREAL ESTATE DEL ECUADOR S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

PASIVOS Y PATRIMONIO				
PASIVO	Nota	2013	2012	Reestructurados
Pasivos corrientes				
Proveedores y otras cuentas por pagar		723		220
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	10	95,500		290,748
Impuestos por pagar		96		651
Total pasivos corrientes		96,319		291,619
Pasivos no corrientes				
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	10	45,000		-
Préstamos por pagar relacionadas	10	1,624,254		1,379,668
Impuestos por pagar	11	86,442		72,275
Total pasivos no corrientes		1,755,696		1,451,943
Total pasivos		1,852,015		1,743,562
PATRIMONIO				
Capital social	13	3,605,000		3,605,000
Resultados acumulados		(348,646)		(222,551)
Resultados aplicación NIIF		(601,171)		(601,171)
Total patrimonio		2,655,183		2,781,278
Total pasivos y patrimonio		4,507,198		4,524,840

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


 Juan Carlos Gallegos
 Representante Legal

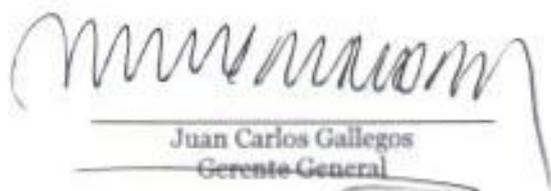

 María Cristina Cajiao
 RUC 1709098436001
 Gerenfoque S.A.
 Contador

MAFEREAL ESTATE DEL ECUADOR S.A.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota	2013	2012 Reestructurados
Ingresos por servicios		76,940	60,000
Depreciación de propiedades de inversión	9	<u>(2,083)</u>	<u>(694)</u>
Utilidad bruta		74,857	59,306
Gastos de operación	15	<u>(111,128)</u>	<u>(92,998)</u>
Otros ingresos		<u>17,330</u>	<u>-</u>
Pérdida operacional		<u>(18,941)</u>	<u>(33,692)</u>
Gastos financieros - Intereses		<u>(80,585)</u>	<u>(29,802)</u>
Pérdida antes del Impuesto a la renta		<u>(99,526)</u>	<u>(63,494)</u>
Impuesto a la renta	12	<u>(26,569)</u>	<u>(23,990)</u>
Pérdida neta y resultado integral del año		<u>(126,095)</u>	<u>(87,484)</u>

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


Juan Carlos Gallegos
Gerente General


María Cristina Cajiao
RUC: 1709098436001
Gerenfoque S.A.
Contador

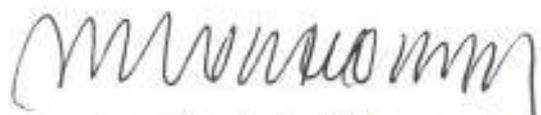
MAFEREAL ESTATE DEL ECUADOR S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital social	Resultados acumulados		Total
		Por aplicación de NIIF	Pérdidas acumuladas	
Saldos al 1 de enero del 2012	3,605,000	(601,171)	(100,293)	2,903,536
Pérdida y resultado integral del año	-	-	(49,289)	(49,289)
Saldos previamente reportados al 31 de diciembre del 2012	3,605,000	(601,171)	(149,582)	2,854,247
Ajuste por corrección de ejercicios anteriores (1)	-	-	(72,969)	(72,969)
Saldos al 1 de enero del 2013	3,605,000	(601,171)	(222,551)	2,781,278
Pérdida y resultado integral del año	-	-	(126,095)	(126,095)
Saldos al 31 de diciembre del 2013	<u>3,605,000</u>	<u>(601,171)</u>	<u>(348,646)</u>	<u>2,655,183</u>

(1) Ver Nota 1.3.

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



Juan Carlos Gallegos
Representante Legal



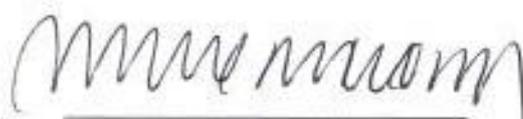
Maria Cristina Cajiao
RUC 1709098436001
Gerenfoque S.A.
Contador

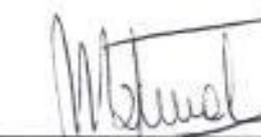
MAFEREAL ESTATE DEL ECUADOR S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota	2013	2012 Reestructurados
Flujo de efectivo de las actividades operacionales:			
Utilidad antes de impuesto a la renta		(99,526)	(63,494)
Más cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Depreciación de propiedades de inversión	9	2,083	694
Provisión por impuesto a la salida de divisas		14,167	13,510
		(83,276)	(49,290)
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar comerciales		4,780	(25,800)
Otras cuentas por cobrar		(50,875)	-
Anticipo a proveedores		21,424	-
Impuestos por recuperar		(2,016)	9,868
Proveedores y otras cuentas por pagar		503	25,481
Cuentas por pagar a compañías relacionadas		(69,662)	177,917
Impuestos por pagar		(27,124)	(14,572)
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación		(206,246)	123,604
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Adiciones de propiedades de inversión		-	(820,226)
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		-	(820,226)
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Préstamos recibidos		200,000	750,000
Pago de intereses		(36,000)	-
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		164,000	750,000
(Disminución) incremento neto de efectivo		(42,246)	53,378
Efectivo al inicio del año		67,234	13,856
Efectivo al final del año	6	24,988	67,234

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


 Juan Carlos Gallegos
 Representante Legal


 Maria Cristina Cajiao
 RUC 1709098436001
 Gerenfoque S.A.
 Contador

MAFEREAL ESTATE DEL ECUADOR S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresados en dólares estadounidenses)

1. INFORMACION GENERAL

1.1 Constitución y operaciones

Maferreal Estate del Ecuador S.A., fue constituida el 28 de febrero del 2008. Su objeto social está relacionado con actividades del sector inmobiliario. En la actualidad la Compañía posee terrenos y edificios los cuales son arrendados a empresas y personas naturales a través de cánones mensuales facturados de acuerdo a las regulaciones vigentes.

La Compañía es subsidiaria de Mafer Real Estate S.A.C., entidad peruana que posee el 54.99% de su capital social.

1.2 Déficit de capital de trabajo

Al 31 de diciembre del 2013, la Compañía presentó un déficit de capital de trabajo por US\$11,466 (2012: US\$186,311) originado fundamentalmente por las cuentas por pagar a compañías relacionadas. La Administración espera liquidar los indicados rubros con los flujos de caja que se estima recibir de los servicios prestados provenientes de su operación.

1.3 Reestructuración de estados financieros

Durante el año 2013, la Administración identificó ciertos ajustes que afectaban a los años anteriores y, como resultado, los saldos comparativos para el período anterior se han modificado siguiendo los lineamientos establecidos por la Norma Internacional de Contabilidad N° 8 (Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores). Los ajustes reconocidos por la Compañía que modifican los resultados de años anteriores se dan por el registro de una provisión para cubrir el Impuesto a la salida de divisas por pasivos registrados con entidades del exterior, adicionalmente se reconoció la compra de un terreno y edificio, adquiridos en septiembre del año 2012. Estas transacciones generaron la reestructuración de los estados financieros del año 2012 en los rubros que se detallan a continuación: