

## **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. INFORMACIÓN 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:

**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)

|                                                                                    | Montos registrados<br>previamente al 31<br>de diciembre del<br><u>2012</u> | <u>Débito</u> | <u>Crédito</u> | Saldos<br>reestructurados<br>al 31 de diciembre<br>del <u>2012</u> |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|--------------------------------------------------------------------|
| (a) Registro de Impuesto a la Salida de Divisas:                                   |                                                                            |               |                |                                                                    |
| <u>Pasivos</u>                                                                     |                                                                            |               |                |                                                                    |
| Impuestos por pagar                                                                | -                                                                          | -             | 72,275         | 72,275                                                             |
| <u>Estado de resultados integrales</u>                                             |                                                                            |               |                |                                                                    |
| Gastos de operación (1) (2)                                                        | 55,998                                                                     | 37,000        | -              | 92,998                                                             |
| <u>Patrimonio</u>                                                                  |                                                                            |               |                |                                                                    |
| Resultados acumulados (1)                                                          |                                                                            | 35,275        | -              |                                                                    |
| (b) Registro de propiedades de inversión<br>adquiridas en septiembre del año 2012: |                                                                            |               |                |                                                                    |
| <u>Activos</u>                                                                     |                                                                            |               |                |                                                                    |
| Propiedades de inversión                                                           | 4,342,308                                                                  | 177,224       | -              | 4,419,532                                                          |
| <u>Pasivos</u>                                                                     |                                                                            |               |                |                                                                    |
| Cuentas por pagar a compañías relacionadas                                         | 87,830                                                                     | -             | 177,918        | 265,748                                                            |
| <u>Estado de resultados integrales</u>                                             |                                                                            |               |                |                                                                    |
| Depreciación de propiedades de inversión (1) (2)                                   | -                                                                          | 694           | -              | 694                                                                |
| (1) Total patrimonio 2012                                                          | 2,854,247                                                                  | 72,960        | -              | 2,781,278                                                          |
| (2) Pérdida neta y resultado integral del año 2012                                 | 49,290                                                                     | 38,194        | -              | 87,484                                                             |

**1.4 Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2013 han sido emitidos con la autorización del Representante Legal con fecha 30 de abril del 2014 y serán aprobados por la Junta General de Accionistas en una fecha posterior.

**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, salvo que se indique lo contrario.

**2.1 Bases de preparación de estados financieros**

Los presentes estados financieros de la compañía han sido preparados de acuerdo con 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.

## 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)

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico.

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.

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. Estas son de aplicación obligatoria en la presentación de los estados financieros de la Compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

| Norma             | Título                                                                                                                                                                                                   | Aplicación obligatoria para<br>ejercicios iniciados a partir de: |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| NIC 32            | Enmienda, 'Instrumentos financieros: presentación' - Aclara algunos requerimientos para compensación de activos y pasivos financieros en el estado de situación financiera.                              | 1 de enero del 2014                                              |
| NIF B, C y NIC 27 | Enmienda, 'Consolidación de entidades de inversión' - Modificaciones hacen que muchos fondos de inversión y otras entidades similares, usen el método de la consolidación de la mayoría de sus filiales. | 1 de enero del 2014                                              |
| NIC 36            | Enmienda, 'Deterioro de los activos' - Aclara divulgaciones de la información sobre el importe recuperable de los activos deteriorados.                                                                  | 1 de enero del 2014                                              |
| NIC 39            | Enmienda, 'Reconocimiento y medición: renovación de derivados' - Interpretación de la contabilización de los instrumentos de cobertura de acuerdo a criterios específicos.                               | 1 de enero del 2014                                              |
| NIF 9             | 'Instrumentos financieros' - Especifica la clasificación y medición de activos y pasivos financieros.                                                                                                    | 1 de enero del 2015                                              |
| FRIC 21           | 'Gravámenes' - Interpretación de la NIC 37 'Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes'.                                                                                                   | 1 de enero del 2015                                              |

La Administración de la Compañía basada en la naturaleza de las operaciones de la Entidad, estima que la adopción de las enmiendas e interpretaciones y nuevas normas antes descritas no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

#### 2.2 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía 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 de la Compañía.

#### 2.3 Efectivo

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

#### 2.4 Activos y pasivos financieros

##### 2.4.1 Clasificación

La Compañía 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

## 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)

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. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, 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:

(a) *Préstamos y cuentas por cobrar*

Representados en el estado de situación financiera por Cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar. 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.

(b) *Otros pasivos financieros*

Representados en el estado de situación financiera por los proveedores, cuentas por pagar a compañías relacionadas y otras cuentas por pagar. 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.

#### 2.4.2 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; 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:

##### **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 clientes: Representadas principalmente por otros deudores que se liquidan en el corto plazo. Se registran al valor del desembolso realizado que es el equivalente a su costo amortizado, pues no generan intereses.

## 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)

#### (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) Proveedores y otras cuentas por pagar: 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 son pagaderas en plazos menores a 60 días.
- (ii) Cuentas por pagar a compañías relacionadas: Corresponden a obligaciones de pago principalmente por deudas adquiridas en años anteriores que son exigibles por parte del acreedor en el largo plazo. Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratadas a las tasas del mercado al cual tiene acceso de financiamiento la Compañía. 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 que corresponden a préstamos y obligaciones utilizadas en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados integrales, bajo el rubro Gastos interés, los intereses pendientes de pago se presentan en el estado de situación financiera, como parte de cuentas por pagar a compañías relacionadas.

#### 2.4.3 Deterioro de activos financieros

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus activos financieros cuando existe evidencia objetiva de que no será capaz de recuperar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de los mismos. Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 no fue requerido el registro de provisiones por deterioro de activos financieros.

#### 2.4.4 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 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 se han liquidado.

#### 2.5 Propiedades de inversión

Corresponden a bienes inmuebles mantenidos para la obtención de plusvalía o para generar renta a través de contratos de arrendamiento. Las propiedades de inversión son registradas al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en los resultados integrales cuando son incurridos.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes y considerando su valor residual. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de las

## 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)

---

propiedades de inversión son revisadas y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros. La vida útil estimada de las propiedades de inversión está en 60 años.

#### Arrendamiento de inmuebles

Debido a la naturaleza de las operaciones de la Compañía, los riesgos y beneficios relacionados con los inmuebles en arrendamiento son retenidos de manera significativa por la Compañía, por lo que dichos contratos se clasifican como arrendamientos operativos.

Los costos incurridos en la obtención de ingresos por arrendamiento, incluyendo la depreciación de los inmuebles, son reconocidos en los resultados del ejercicio. La depreciación de las bodegas se calcula con base en lo antes descrito.

Los contratos de arrendamiento no establecen la opción de compra del bien arrendado.

#### **2.6 Deterioro de activos no financieros (propiedades de inversión)**

Los activos sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso.

Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. Los saldos en libros de activos no financieros que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

La Compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre sus activos no financieros. Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 no se han reconocido pérdidas por deterioro de activos no financieros, debido a que la Administración ha determinado que no existen indicadores de deterioro.

#### **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.

- (i) 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.
- (ii) 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 preparados bajo NIIF. El

## **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)

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.

El Impuesto a la renta diferido activo solo se reconoce en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

El saldo del Impuesto a la renta diferido activo y pasivo se compensa 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. Al 31 de diciembre del 2013 la Compañía estima que no existen diferencias temporales entre las bases tributarias y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros, por lo que no registró Impuesto a la renta diferido.

#### **2.8 Provisiones corrientes**

Las provisiones se reconocen cuando: (i) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

#### **2.9 Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por el arriendo de sus instalaciones el curso normal de las operaciones de la Compañía. Los ingresos se muestran netos de impuestos, devoluciones y descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la Compañía hace la entrega del servicio al comprador.

### **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 basados 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.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

## 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)

---

#### (a) *Deterioro de activos no financieros*

El deterioro de los activos no financieros de la Compañía se evalúa con base en las políticas y lineamientos descritos en la Nota 2.6.

## 4 ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

### 4.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (concentración y valor razonable por tipo de interés), 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.

La Gerencia General tiene a su cargo la administración de riesgos.

#### (a) *Riesgos de mercado*

La administración de la compañía considera que la compañía no tiene riesgos significativos de mercado.

##### (i) Riesgo de valor razonable por tipo de interés:

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

La Compañía 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 de la Compañía, se calcula el impacto sobre la utilidad o pérdida de un movimiento definido en las tasas de interés. La Compañía 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.

#### (b) *Riesgo de crédito*

Las políticas de administración de la Compañía han definido que los pagos de valores mensuales de alquiler se realicen por adelantado, por lo tanto no tiene riesgos significativos de crédito.

## 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)

#### (c) Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades comerciales. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo de doce meses.

La Compañía no mantiene instrumentos derivados. El cuadro siguiente analiza los pasivos financieros de la Compañía agrupados sobre la base del periodo remanente a la fecha del estado de situación hasta la fecha de su vencimiento. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

La información comparativa se ha reestructurado de acuerdo a lo que permite la modificación a la NIIF 7 para las revelaciones del riesgo de liquidez.

|                                            | Menos de 30<br>días | Entre 30 y 180<br>días | Entre 180 días<br>y 1 año | Entre 1 y 2 años | Entre 2 y 5<br>años |
|--------------------------------------------|---------------------|------------------------|---------------------------|------------------|---------------------|
| <b>Año 2013</b>                            |                     |                        |                           |                  |                     |
| Proveedores y otras cuentas por pagar      | 743                 | -                      | -                         | -                | -                   |
| Cuentas por pagar a compañías relacionadas | -                   | -                      | 95,500                    | -                | 1,669,254           |
|                                            | <u>743</u>          | <u>-</u>               | <u>95,500</u>             | <u>-</u>         | <u>1,669,254</u>    |
| <b>Año 2012</b>                            |                     |                        |                           |                  |                     |
| Proveedores y otras cuentas por pagar      | 220                 | -                      | -                         | -                | -                   |
| Cuentas por pagar a compañías relacionadas | -                   | -                      | 290,748                   | -                | 1,379,668           |
|                                            | <u>220</u>          | <u>-</u>               | <u>290,748</u>            | <u>-</u>         | <u>1,379,668</u>    |

#### 4.2 Administración del riesgo de capital -

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital. El apalancamiento de la Compañía se basa netamente en fondos de su accionista Mafer Real Estate S.A.C.

**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)**5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS****Categorías de instrumentos financieros -**

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

|                                                                | 2013          |                  | 2012           |                  |
|----------------------------------------------------------------|---------------|------------------|----------------|------------------|
|                                                                | Corriente     | No corriente     | Corriente      | No corriente     |
| <b>Activos financieros medidos al costo</b>                    |               |                  |                |                  |
| Efectivo y equivalentes de efectivo (excluye efectivo en caja) | 24,988        | -                | 67,234         | -                |
| <b>Activos financieros medidos al costo amortizado</b>         |               |                  |                |                  |
| Cuentas por cobrar clientes                                    | -             | -                | 4,780          | -                |
| Otras cuentas por cobrar                                       | 50,875        | -                | -              | -                |
| <b>Total activos financieros</b>                               | <u>75,863</u> | <u>-</u>         | <u>72,014</u>  | <u>-</u>         |
| <b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado</b>         |               |                  |                |                  |
| Proveedores y otras cuentas por pagar                          | 723           | -                | 220            | -                |
| Cuentas por pagar a compañías relacionadas                     | 95,500        | 1,569,254        | 290,748        | 1,379,668        |
| <b>Total pasivos financieros</b>                               | <u>96,223</u> | <u>1,569,254</u> | <u>290,968</u> | <u>1,379,668</u> |

**Valor razonable de instrumentos financieros -**

Dadas las características de los instrumentos financieros, el valor en libros de los mismos corresponde o se aproxima a su valor razonable.

**6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Composición, al 31 de diciembre:

|                   | 2013          | 2012          |
|-------------------|---------------|---------------|
| Efectivo en caja  | 50            | -             |
| Bancos nacionales | <u>24,938</u> | <u>67,234</u> |
|                   | <u>24,988</u> | <u>67,234</u> |

**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)**7. OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

Composición, al 31 de diciembre:

|                                                                   | <u>2013</u>   | <u>2012</u> |
|-------------------------------------------------------------------|---------------|-------------|
| Venta de acciones de Aloagpark S.A. (1)                           | 5,875         | -           |
| Venta de acciones de Propiedades e Inmuebles del Ecuador S.A. (1) | <u>45,000</u> | <u>-</u>    |
|                                                                   | <u>50,875</u> | <u>-</u>    |

(1) En diciembre del 2013, la Compañía realizó la venta de las acciones en las entidades mencionadas.

**8. IMPUESTOS POR RECUPERAR**

Composición, al 31 de diciembre:

|                                        | <u>2013</u>   | <u>2012</u>   |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| Impuesto al valor agregado (1)         | 7,460         | 6,798         |
| Retenciones de Impuesto a la renta (2) | <u>6,155</u>  | <u>4,800</u>  |
|                                        | <u>13,615</u> | <u>11,598</u> |

(1) Corresponde al saldo del Impuesto al valor agregado (IVA) generado en las compras locales de bienes y servicios adquiridos para actividades de operación y a las retenciones en la fuente efectuadas por los clientes. La Administración de la Compañía informa que compensará estos valores con el IVA generado por los ingresos tarifa 12%.

(2) Corresponde a las retenciones en la fuente de Impuesto a la Renta del ejercicio 2013 y 2012.

**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)

**9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

Las propiedades de inversión se presentan a continuación:

| <u>Descripción</u>                          | <u>Edificios (1)</u> | <u>Terrenos (2)</u> | <u>Total</u> |
|---------------------------------------------|----------------------|---------------------|--------------|
| <b>Al 1 de enero del 2012</b>               |                      |                     |              |
| Costo                                       | -                    | 3,600,000           | 3,600,000    |
| Depreciación acumulada                      | -                    | -                   | -            |
| Valor en libros                             | -                    | 3,600,000           | 3,600,000    |
| <b>Movimiento 2012</b>                      |                      |                     |              |
| Adiciones                                   | 124,543              | 695,683             | 820,226      |
| Depreciación                                | (694)                | -                   | (694)        |
| Valor en libros al 31 de diciembre del 2012 | 123,849              | 4,295,683           | 4,419,532    |
| <b>Al 31 de diciembre del 2012</b>          |                      |                     |              |
| Costo                                       | 124,543              | 4,295,683           | 4,420,226    |
| Depreciación acumulada                      | (694)                | -                   | (694)        |
| Valor en libros                             | 123,849              | 4,295,683           | 4,419,532    |
| <b>Movimiento 2013</b>                      |                      |                     |              |
| Depreciación                                | (2,083)              | -                   | (2,083)      |
| Valor en libros al 31 de diciembre del 2013 | 121,766              | 4,295,683           | 4,417,449    |
| <b>Al 31 de diciembre del 2013</b>          |                      |                     |              |
| Costo                                       | 124,543              | 4,295,683           | 4,420,226    |
| Depreciación acumulada                      | (2,777)              | -                   | (2,777)      |
| Valor en libros                             | 121,766              | 4,295,683           | 4,417,449    |

(1) Comprenden la edificación que forma parte de la propiedad de Quevedo, adquirida en septiembre del 2012.

(2) Corresponde a terrenos en Tambillo, Manta y Quevedo.

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 no existen propiedades de inversión con gravámenes o entregados en garantía.

**10. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS**

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años 2013 y 2012 con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías y partes relacionadas a: i) las personas naturales o jurídicas (compañías) que directamente o indirectamente controlan o son controladas por la Compañía, tienen control conjunto o influencia significativa (asociadas) y ii) personal clave de la gerencia o administración.

**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)

**(a) Transacciones:**

| <u>Sociedad</u>                           | <u>Relación</u> | <u>Transacción</u> | <u>2013</u>    | <u>2012</u>      |
|-------------------------------------------|-----------------|--------------------|----------------|------------------|
| <u>Préstamos</u>                          |                 |                    |                |                  |
| Mafer Real Estate S.A.C.                  | Controladora    | Financiera         | <u>200,000</u> | <u>1,000,000</u> |
| <u>Arriendos cobrados</u>                 |                 |                    |                |                  |
| Yanbal Ecuador S.A.                       | Grupo económico | Comercial          | <u>16,940</u>  | <u>-</u>         |
| <u>Venta de acciones</u>                  |                 |                    |                |                  |
| Yanbal International                      | Grupo económico | Comercial          | <u>45,000</u>  | <u>-</u>         |
| <u>Compra de propiedades de inversión</u> |                 |                    |                |                  |
| Yanbal Ecuador S.A.                       | Grupo económico | Comercial          | <u>-</u>       | <u>177,918</u>   |

**(b) Saldos al 31 de diciembre:**

| <u>Cuentas por pagar - corto plazo</u>  | <u>Relación</u> | <u>Transacción</u> | <u>2013</u>      | <u>2012</u>      |
|-----------------------------------------|-----------------|--------------------|------------------|------------------|
| Mafer Real Estate S.A.C. (1)            | Controladora    | Financiera         | 95,500           | 112,830          |
| Yanbal Ecuador S.A. (2)                 | Grupo económico | Comercial          | <u>-</u>         | <u>177,918</u>   |
|                                         |                 |                    | <u>95,500</u>    | <u>290,748</u>   |
| <u>Cuentas por pagar - largo plazo</u>  |                 |                    |                  |                  |
| Yanbal International (3)                | Grupo económico | Comercial          | <u>45,000</u>    | <u>-</u>         |
| <u>Préstamos por pagar largo plazo</u>  |                 |                    |                  |                  |
| Mafer Real Estate S.A.C. (4)            | Controladora    | Financiera         | 1,019,979        | 779,668          |
| Mafer International Holding Limited (5) | Controladora    | Financiera         | <u>604,275</u>   | <u>600,000</u>   |
|                                         |                 |                    | <u>1,624,254</u> | <u>1,379,668</u> |

- (1) Comprende valores por el capital del préstamo más los intereses del período 2013 que fueron US\$7,670.
- (2) Saldos endeudados por la compra de propiedades de inversión en septiembre del 2012.
- (3) Corresponde a la deuda en la compra de acciones de Propiedades e Inmuebles del Ecuador S.A. en marzo del año 2013, estas acciones fueron vendidas en diciembre del año 2013. Ver Nota 7.
- (4) Corresponde a un contrato de préstamo por US\$1,000,000 y a los intereses devengados a una tasa de interés del 8,5% anual.

**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)

- (5) Corresponde a un préstamo otorgado por Mafer International Holding Limited el 30 de noviembre de 2011, según contrato.

La Compañía no registra pagos por remuneraciones a ejecutivos clave.

No se han efectuado con partes no vinculadas operaciones equiparables a las indicadas precedentemente.

**11. IMPUESTOS POR PAGAR**

Composición al 31 de diciembre:

|                                                                                                                                | 2013          | 2012          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Impuesto a la salida de divisas (1)                                                                                            | <u>86,442</u> | <u>72,275</u> |
| (1) Corresponde a la provisión por Impuesto a la salida de divisas calculada sobre el saldo de la deuda por pagar al exterior. |               |               |

**12. IMPUESTO A LA RENTA**

**(a) Situación fiscal -**

A la fecha de emisión de estos estados financieros, los años 2010 al 2013 están sujetos a una posible fiscalización por parte de las autoridades tributarias.

**(b) Impuesto a la renta -**

La composición del Impuesto a la renta es el siguiente:

|                                   | 2013          | 2012          |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Impuesto a la renta corriente (1) | <u>26,569</u> | <u>23,990</u> |

- (1) Corresponde al impuesto mínimo, cancelado inicialmente como anticipo del Impuesto a la renta del año corriente.

**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)**(c) Conciliación contable del Impuesto a la renta corriente -**

A continuación se detalla la determinación del Impuesto a la renta corriente sobre los años terminados al 31 de diciembre:

|                                                              | 2013          | 2012          |     |
|--------------------------------------------------------------|---------------|---------------|-----|
| Pérdida antes del Impuesto a la renta                        | (99,526)      | (39,504)      | (1) |
| Más: Gastos no deducibles                                    | <u>38,813</u> | <u>4,405</u>  |     |
| Base tributaria                                              | (60,713)      | (35,099)      |     |
| Tasa impositiva                                              | <u>22%</u>    | <u>23%</u>    |     |
| Impuesto a la renta causado                                  | <u>-</u>      | <u>-</u>      |     |
| Anticipo mínimo de Impuesto a la renta e Impuesto definitivo | <u>26,569</u> | <u>23,000</u> |     |
| Menos: Anticipo Pagado                                       | 21,769        | 22,790        |     |
| Menos: Retenciones en la fuente año corriente                | 6,155         | 4,800         |     |
| Menos: Crédito tributario años anteriores                    | <u>4,800</u>  | <u>1,200</u>  |     |
| Saldo a favor del contribuyente (Ver Nota8)                  | <u>6,155</u>  | <u>4,800</u>  |     |

- (1) De acuerdo con los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2013, antes de ser reestablecidos.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22 % (2012: 23%) de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% (2012: 13%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

Adicionalmente, a partir del año 2010, el contribuyente debe determinar un anticipo mínimo de impuesto a la renta y comparar este valor del anticipo con el monto del Impuesto a la renta; el mayor de los dos valores constituirá un pago definitivo del Impuesto a la renta causado en el año, el cual se deberá exponer en los resultados de dicho año; siempre y cuando la Administración de la Compañía decida no solicitar al SRI la devolución del exceso pagado por el anticipo, en los términos y condiciones descritos en la legislación vigente.

Durante los años 2013 y 2012 la Compañía registró como Impuesto a la renta corriente el valor determinado como anticipo de Impuesto a la renta del ejercicio corriente ya que no hubo Impuesto a la Renta causado sobre las utilidades gravables.

En adición, es importante señalar que de acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, la tasa del Impuesto a la Renta se reduce progresivamente un punto porcentual iniciando en el 2011 con el 24% hasta llegar al 22% en el 2013.

## 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)

La relación entre el gasto por Impuesto a la renta y la utilidad antes de impuestos de los años 2013 y 2012 se muestra a continuación:

|                                       | 2013     | 2012     |
|---------------------------------------|----------|----------|
| Pérdida antes del Impuesto a la renta | (99,326) | (63,494) |
| Tasa impositiva vigente               | 22%      | 23%      |
| Impuesto a la renta (anticipo mínimo) | 26,569   | 23,990   |
| Tasa efectiva                         | -26,70%  | -37,78%  |

#### (d) Amortización de pérdidas acumuladas -

De acuerdo con las disposiciones legales vigentes, la pérdida tributaria de un año puede compensarse con las utilidades tributarias que se obtuvieron dentro de los cinco años siguientes, sin exceder en cada año el 25% de las utilidades tributarias obtenidas. Al cierre del año 2013 y 2012 la Compañía mantiene saldos por pérdidas tributarias acumuladas que puedan compensarse con las utilidades tributarias futuras, según el detalle siguiente:

| Detalle                 | 2013   |
|-------------------------|--------|
| Pérdida Tributaria 2010 | 68,838 |
| Pérdida Tributaria 2011 | 15,115 |
| Pérdida Tributaria 2012 | 20,894 |

#### (e) 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 Compañía un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$6,000,000 (anexo e informe) o US\$3,000,000 (anexo). Se incluye como partes relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio del siguiente año conforme el noveno dígito del Registro Único de Contribuyentes ("RUC"). Adicionalmente exige que en la declaración de Impuesto a la renta anual se declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos.

La Compañía considera que no se encuentra alcanzada por los requerimientos de la referida norma.

#### 13. CAPITAL SOCIAL

Las acciones comunes se clasifican en el patrimonio. El capital suscrito y pagado al 31 de diciembre del 2013 y 2012 comprende 3,605,000 acciones ordinarias de valor nominal de US\$1 cada una.

## 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)

La relación entre el gasto por Impuesto a la renta y la utilidad antes de impuestos de los años 2013 y 2012 se muestra a continuación:

|                                       | 2013     | 2012     |
|---------------------------------------|----------|----------|
| Pérdida antes del Impuesto a la renta | (99,326) | (63,494) |
| Tasa impositiva vigente               | 22%      | 23%      |
| Impuesto a la renta (anticipo mínimo) | 26,569   | 23,990   |
| Tasa efectiva                         | -26,70%  | -37,78%  |

#### (d) Amortización de pérdidas acumuladas -

De acuerdo con las disposiciones legales vigentes, la pérdida tributaria de un año puede compensarse con las utilidades tributarias que se obtuvieron dentro de los cinco años siguientes, sin exceder en cada año el 25% de las utilidades tributarias obtenidas. Al cierre del año 2013 y 2012 la Compañía mantiene saldos por pérdidas tributarias acumuladas que puedan compensarse con las utilidades tributarias futuras, según el detalle siguiente:

| Detalle                 | 2013   |
|-------------------------|--------|
| Pérdida Tributaria 2010 | 68,838 |
| Pérdida Tributaria 2011 | 15,115 |
| Pérdida Tributaria 2012 | 20,894 |

#### (e) 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 Compañía un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$6,000,000 (anexo e informe) o US\$3,000,000 (anexo). Se incluye como partes relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio del siguiente año conforme el noveno dígito del Registro Único de Contribuyentes ("RUC"). Adicionalmente exige que en la declaración de Impuesto a la renta anual se declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos.

La Compañía considera que no se encuentra alcanzada por los requerimientos de la referida norma.

#### 13. CAPITAL SOCIAL

Las acciones comunes se clasifican en el patrimonio. El capital suscrito y pagado al 31 de diciembre del 2013 y 2012 comprende 3,605,000 acciones ordinarias de valor nominal de US\$1 cada una.

**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)

**14. RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS**

Reserva legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

Resultados acumulados - Ajustes provenientes de la Adopción por primera vez de las "NIIF"

De acuerdo con lo establecido por la Superintendencia los ajustes de adopción por primera vez de las NIIF, se registran en el Patrimonio en la subcuenta denominada Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, separada del resto de los resultados acumulados, los cuales generaron un saldo deudor y que solo podrá ser compensado con los resultados acumulados.

**15. GASTOS POR NATURALEZA**

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

|                            | 2013           | 2012          |
|----------------------------|----------------|---------------|
| Honorarios y asesorías     | 51,079         | 27,276        |
| Impuestos y contribuciones | 39,459         | 64,873        |
| Otros gastos               | 20,590         | 849           |
|                            | <u>111,128</u> | <u>92,998</u> |

**16. ARRIENDOS OPERATIVOS**

En la actualidad Mafereal Estate del Ecuador S.A. se dedica al arriendo de terrenos y bodegas de su propiedad, mediante la firma de contratos de concesión con plazos de hasta cinco años los ingresos por dichas concesiones constituyen la totalidad de sus ingresos operacionales a la fecha.

Las cuotas mínimas de arrendamiento por cobrar del contrato de arrendamiento operativo no devengadas son las siguientes:

|                           | 2013           | 2012           |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Hasta 1 año               | 73,480         | 76,940         |
| Más de 1 año hasta 5 años | 56,890         | 130,460        |
| Más de 5 años             | -              | -              |
|                           | <u>130,370</u> | <u>207,400</u> |

Los contratos de arrendamiento vigentes no consideran cláusulas de penalidades por falta de pago por parte de los clientes.

**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)

---

No existen cuotas de arrendamiento contingentes reconocidas en el estado de resultados al 31 de diciembre del 2013 y 2012.

**17. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron otros eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros o que requieran revelación.

\* \* \* \*