

Bancres Cia. Ltda

Audidores & Consultores Independientes

Urdesa Central Av. Cuarta 17 y
Alianza las Aguas
Telefax: 2303234 - Telf: 2 -220773
Guayaquil -Ecuador

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Miembros de
MINKA VENTURES LLC

Hemos auditado el balance general adjunto de MINKA VENTURES LLC, sucursal Ecuador, al 31 de Diciembre del 2014 y los correspondientes estados resultados, de patrimonio de los accionistas y de flujos de caja por el año terminado a esa fecha, así como el resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la gerencia sobre los estados financieros

La administración es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera y por el control interno que determina necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores significativos, ya sean debido a fraude o error.

Responsabilidad de los Auditores

Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Esas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustentan las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de las normas y prácticas contables utilizadas y de las estimaciones importantes hechas por la Gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideremos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

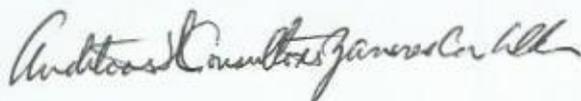
Bancres Cia. Ltda

Audidores & Consultores Independientes

Urdesa Central Av. Cuarta 17 y
Alianza las Aguas
Telefax: 2303234 - Telf: 2 -220773
Guayaquil -Ecuador

Opinión

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de MINKA VENTRURES LLC., sucursal Ecuador, al 31 de diciembre del 2014, y de su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.



SC. RNAE 039
Marzo 24, 2015



Ing. Carlos Béjar Morales
Socio
Registro 10.715

MINKA VENTURES LLC

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE

Expresado en dólares de E.U.A.

ACTIVOS	NOTAS	2014	2013
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo		80.01	268.86
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Derechos Fiduciarios	4	16,388,007.16	14,997,486.00
TOTAL		16,388,087.17	14,997,754.86
PASIVOS Y PATRIMONIOS			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar	5	1,496,621.16	103,000.00
		1,496,621.16	103,000.00
PATRIMONIO:			
Capital asignado	6	2,000.00	2,000.00
Aportes de capital	6	14,895,486.00	14,895,486.00
Resultados acumulados		(6,019.99)	(2,731.14)
Total patrimonio		14,891,466.01	14,894,754.86
TOTAL		16,388,087.17	14,997,754.86


 Ing. Fernando Chacón V.
 Apoderado


 CPB. Kerly Vallejo A.
 Contadora

Ver nota a los estados financieros

MINKA VETURES LLC

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL Y RESULTADOS ACUMULADOS POR LOS AÑOS TERMINADOS
AL 31 DE DICIEMBRE 2014 Y 2013

Expresado en dólares de E.U.A.

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
INGRESOS		1.87
GASTOS OPERACIONALES		
Honorarios profesionales	(2,016.00)	(1,848.00)
Impuestos, contribuciones y otros	(1,272.85)	(885.01)
Total	<u>(3,288.85)</u>	<u>(2,733.01)</u>
UTILIDAD (PERDIDA) ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	<u>(3,288.85)</u>	<u>(2,731.14)</u>
UTILIDAD (PERDIDA) DEL AÑO	(3,288.85)	(2,731.14)
Pérdidas acumuladas al inicio del año	<u>(2,731.14)</u>	<u>(2,731.14)</u>
	<u>(6,019.99)</u>	<u>(2,731.14)</u>


Ing. Fernando Chacón V.
Apoderado


CPA. Kerly Vallejo A.
Contadora

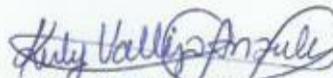
Ver notas a los estados financieros

MINKA VENTURES LLC

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Utilidad (Pérdida) del ejercicio	(3,288.85)	(2,731.14)
Cambios netos en activos y pasivos:		
Cuenta integración de capital		2,000.00
Cuentas por pagar	<u>103,100.00</u>	<u>101,000.00</u>
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación	<u>99,811.15</u>	<u>100,268.86</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Derechos Fiduciarios	<u>(100,000.00)</u>	<u>(100,000.00)</u>
Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión	<u>(100,000.00)</u>	<u>(100,000.00)</u>
Aumento (Disminución) neto en el efectivo	(188.85)	268.86
Efectivo al inicio del año	<u>268.86</u>	-
Efectivo al final del año	<u><u>80.01</u></u>	<u><u>268.86</u></u>


 Ing. Fernando Chacón V.
 Apoderado


 CPA. Kerly Vallejo A.
 Contadora

Ver nota a los estados financieros

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

1 – ACTIVIDAD ECONOMICA

Mediante Resolución No.SC-IJ-DJCPT-G-13-003853 de fecha Julio 4, 2013, la Superintendencia de Compañía del Ecuador concede permiso para operar en el país en arreglo a sus propios estatutos a la Compañía extranjera denominada MINKA VENTURES LLC, con domicilio en 2711 Centerville Road, Suite 400, en la ciudad de Wilmington, Estado de Delaware, Estados Unidos de América.

La Sucursal de la compañía extranjera MINKA VETURES LLC, en el Ecuador, se dedicará a la promoción, desarrollo, urbanización y comercialización de tierras y toda clase de proyectos inmobiliarios entre otras actividades especificadas en el Acta de la reunión de los miembros de MINKA VENTURES LLC., de fecha 31 de enero 2013, celebrada en Panamá.

El domicilio tributario en el Ecuador está situado en Manuel Luzuriaga 211 y Panamá, Edificio Cetic, de la ciudad de Guayaquil.

Los estados financieros de la compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 fueron aprobados y autorizados por la Administración para su emisión el 17 marzo del 2015.

2 – BASE DE PRESENTACION Y RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

2.1 Declaración de cumplimiento y Base de medición.

Los estados financieros adjuntos y sus notas son responsabilidad de la Administración de la Compañía y han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Los presentes estados financieros han sido preparados en base del costo histórico. El costo histórico está generalmente basado en el valor razonable de la contraprestación originada a cambio de bienes y servicios. El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por cancelar un pasivo. Los estados financieros se presentan en dólares de los E.U.A. El dólar de los E.U.A. es la moneda de curso legal en Ecuador y moneda funcional de presentación de la compañía.

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

2.2 Instrumentos financieros.

Representa cualquier contrato que dé lugar a un activo o pasivo financiero en la compañía, o a un instrumento de patrimonio en otra compañía.

El efectivo y equivalente de efectivo, así como las cuentas por cobrar comerciales constituyen los activos financieros de la compañía. Se incluye caja y bancos, y si lo hubiere inversiones temporales con vencimientos menores a tres meses, así como otros valores de alta liquidez.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

2.5 Impuesto a las ganancias.

Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos exentos de impuesto a la renta o de gastos no considerados deducibles.

Se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables. Si las utilidades son reinvertidas la tasa de impuesto a la renta se reduce en 10 puntos porcentuales.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma tributaria que exige el pago de un anticipo mínimo de impuesto a la renta, cuyo valor se lo determina en base a las cifras reportadas en el año anterior sobre el 0.4% del total de los activos y del total de ingresos gravables; 0.2% sobre el total de costos y gastos, así como sobre el total del patrimonio.

La norma tributaria estableció que el impuesto a la renta del ejercicio corriente, será el mayor valor entre el impuesto causado y el valor del anticipo mínimo determinado.

A la fecha de la situación financiera, la compañía no presenta diferencias temporales o pérdidas tributarias trasladables a periodos futuros que originen el reconocimiento de impuestos diferidos activos o pasivos.

La compañía se constituyó en el 2013. De acuerdo con disposiciones legales, la determinación del anticipo mínimo es a partir del quinto año de operación efectiva. La compañía generó pérdida en los años 2014 y 2013.

2.6 Participación a los trabajadores.

Se calcula aplicando la tasa del 15%. El 10% será destinado para todos los trabajadores y el 5% restante será entregado al trabajador en proporción a sus cargas familiares. El reconocimiento, medición y presentación de este beneficio a los trabajadores es tratado como un beneficio a corto plazo, de acuerdo con la NIC 19.

La empresa no tiene trabajadores en relación de dependencia.

2.7 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos son reconocidos en el estado de resultado considerando los siguientes criterios: (a) Es probable que la compañía perciba los beneficios económicos correspondientes a la transacción, y (b) El importe de los ingresos puede ser cuantificado con fiabilidad.

2.8 Costos y Gastos

Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago. En el estado de resultado se reconoce un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficio económico futuro.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

3 – ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

En aplicación de las políticas de la empresa, que son descritas en la nota 2, requiere que la Administración realice juicios, estimaciones y supuestos del valor en libros de los activos y pasivos. Las estimaciones y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias, y lo efectúa considerando un modelo de negocio en marcha. La compañía no ha identificado indicios de pérdidas por deterioro de sus activos.

4. INVERSIONES EN FIDEICOMISOS

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, representan \$ 16.388.007,16 y \$ 14.97.486.00, respectivamente.

Minka Ventures LLC y la Constructora y Urbanizadora Urbaland S.A., celebran mediante Escritura Pública de fecha 29 de Julio 2013, un contrato de Fideicomiso Mercantil denominado Fideicomiso Península, representado por su fiduciaria, la compañía Fidunegocios S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos.

Minka Ventures LLC aporta al Fideicomiso acciones que posee en compañías domiciliadas en Estados Unidos de America. Urbaland aporta terrenos situados en Isla Mocoli, en la parroquia La Puntilla Cantón, Samborondón, Provincia del Guayas.

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los estados financieros de Fideicomiso de Administración Península, el patrimonio es \$ 16.710.984,05 y \$ 14.997.486, respectivamente.

5. CUENTAS POR PAGAR

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Promotora LFG	546.621.16	103.000.00
Urbaland S.A.	<u>950.000.00</u>	<u> .</u>
Total	<u>1.496.621.16</u>	<u>103.000.00</u>

Cuentas por pagar a Promotora LFG corresponde a obligaciones adquiridas para realizar aportes al Fideicomiso Mercantil de Administración Península. Incluye cesión de acreencia por el valor de \$ 340.521,16, realizada mediante endoso de pagaré, el 28 del 2014 por Urbaland a favor de Promotora LFG.

Cuentas por pagar a Urbaland, por el valor de \$ 950.000 corresponde a saldo de cesión de derechos fiduciarios del Fideicomiso Mercantil de Administración Pública Península, realizado mediante Escritura Pública de fecha 5 de marzo 2014, ante el Notario Titular Trigésimo del Cantón Guayaquil.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

6. PATRIMONIO

Capital Asignado

El capital asignado por MINKA VENTURES LLC Matriz a su sucursal en Ecuador es de \$ 2.000, de acuerdo con lo establecido en el Acta de la reunión d sus miembros celebrada en Panamá el 31 de enero 2013.

Aporte de capital

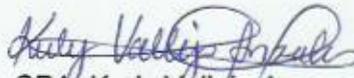
Corresponden a aportes patrimoniales realizados por casa Matriz.

13. EVENTO SUBSECUENTE

En el periodo comprendido entre el 1 de enero del 2015 y la fecha de emisión de estos estados financieros, no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa sus saldos o interpretaciones.



Ing. Fernando Chacón V.
Apoderado



CPA. Kerly Vallejo A.
Contadora