

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 2015 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.

Opinión

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de MINKA VENTURES LLC., sucursal Ecuador, al 31 de diciembre del 2015, 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
Abril 5, 2016



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	2015	2014
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo		6,275.98	80.01
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Derechos Fiduciarios	4	13,799,036.00	16,388,007.16
Inversiones en acciones	5	2,275,627.88	
		<u>16,074,663.88</u>	<u>16,388,007.16</u>
TOTAL		<u>16,080,939.86</u>	<u>16,388,087.17</u>
PASIVOS Y PATRIMONIOS			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar	6	1,663,259.37	1,496,621.16
Total		<u>1,663,259.37</u>	<u>1,496,621.16</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Obligaciones a largo plazo	7	988,362.45	
Total pasivos		<u>2,651,621.82</u>	<u>1,496,621.16</u>
PATRIMONIO:			
Capital asignado	8	2,000.00	2,000.00
Aportes de capital	8	13,230,486.00	14,895,486.00
Superevit por revaluación de inversiones		323,028.84	
Resultados acumulados		(126,196.80)	(6,019.99)
Total patrimonio		<u>13,429,318.04</u>	<u>14,891,466.01</u>
TOTAL		<u>16,080,939.86</u>	<u>16,388,087.17</u>


 Ing. Fernando Chacón V.
 Apoderado

CPA, Katty Briones B.
 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 2015 y 2014

Expresado en dólares de E.U.A.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
INGRESOS		
GASTOS OPERACIONALES		
Honorarios profesionales	(5,400.00)	(2,016.00)
Servicios de terceros	(3,500.00)	
Impuestos, contribuciones y otros	(109,964.27)	(1,272.85)
Otros egresos	<u>(1,312.54)</u>	
Total	(120,176.81)	(3,288.85)
UTILIDAD (PERDIDA) ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	<u>(120,176.81)</u>	<u>(3,288.85)</u>
UTILIDAD (PERDIDA) DEL AÑO	(120,176.81)	(3,288.85)
Pérdidas acumuladas al inicio del año	(6,019.99)	(2,731.14)
	<u>(126,196.80)</u>	<u>(6,019.99)</u>


Ing. Fernando Chacón V.
Apoderado

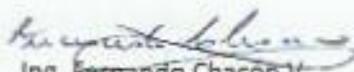
CPA. Katty Briones B.
Contadora

Ver notas a los estados financieros

MINKA VENTURES LLC

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Utilidad (Pérdida) del ejercicio	(120,176.81)	(3,288.85)
Cambios netos en activos y pasivos:		
Cuentas por pagar	(99,440.00)	103,100.00
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación	<u>(219,616.81)</u>	<u>99,811.15</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Derechos Fiduciarios, neto	<u>2,390,812.78</u>	<u>(100,000.00)</u>
Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión	<u>2,390,812.78</u>	<u>(100,000.00)</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACION:		
Inversiones en fideicomisos		
Obligaciones a largo plazo	(500,000.00)	
Aporte de capital	<u>(1,665,000.00)</u>	
Efectivo neto (utilizado) en actividades de financiación	<u>(2,165,000.00)</u>	
Aumento (Disminución) neto en el efectivo	6,195.97	(188.85)
Efectivo al inicio del año	80.01	268.86
Efectivo al final del año	<u><u>6,275.98</u></u>	<u><u>80.01</u></u>


 Ing. Fernando Chacon V.
 Apoderado

CPA. Katty Briones B.
 Contadora

Ver nota a los estados financieros

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

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 VENTURES 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 2015 fueron aprobados y autorizados por la Administración para su emisión el 17 marzo del 2016.

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 2015**

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.

MINKA VENTURES LLC.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

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

Fideicomiso Península:

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.

Un detalle del movimiento del Fideicomiso Península a diciembre 31 del 2015, es el siguiente:

Saldo a diciembre 31 del 2014	16.388.007,16
Menos.-Valores restituido por el Fideicomiso a Minka	(2.912.000,00)
Más.- Ajuste inversión	323.028,84
Saldo a diciembre 31, 2015	<u>13.799.036,00</u>

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, los estados financieros de Fideicomiso de Administración Península, el patrimonio es \$ 13.902.203,77 y \$ 16.710.984,05, respectivamente.

5. INVERSIONES EN ACCIONES

Representa inversión en acciones en la compañía Aldamar Development Corp., empresa con establecimiento permanente en el Ecuador de sucursal extranjera. La participación accionaria es del 60%. Las acciones no se cotizan en Bolsa de Valores.

El patrimonio de Aldamar Development Corp. A diciembre 31 del 2015 es de \$ 2.874.069,42

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

6. CUENTAS POR PAGAR

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Promotora LFG	712.699,37	546.621,16
Urbaland S.A.	950.000,00	950.000,00
Otros	560,00	
Total	<u>1.663.259,37</u>	<u>1.496.621,16</u>

Cuentas por pagar a Promotora LFG a diciembre 2014, 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.

Promotora LFG:

Saldo a diciembre 31 del 2014	546.621,16
Cesión de aportes de la compañía Aldamar	266.078,21
Devolución de valores entregados a diciembre 2014	<u>(100.000,00)</u>
Saldo a diciembre 31, 2015	<u>712.699,37</u>

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.

7. DEUDA A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2015, se descompone de la siguiente manera:

	<u>2015</u>
Varios Acreedores:	
Compra de acciones compañía Aldamar Development Corp.	1.488.362,45
Compensación de crédito	<u>(500.000,00)</u>
Total	<u>988.362,45</u>

La deuda a largo plazo es a un año y no genera intereses, de acuerdo con contratos suscritos.

8. 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 de sus miembros celebrada en Panamá el 31 de enero 2013.

MINKA VENTURES LLC.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

8. PATRIMONIO (Continuación)

Aporte de capital

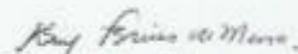
Corresponden a aportes patrimoniales realizados por casa Matriz. El saldo a diciembre 31 del 2015 es de \$ 13.230.486 (2014: \$ 14.895.486)

9. EVENTO SUBSECUENTE

En el período comprendido entre el 1 de enero del 2016 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. Katty Briones.
Contadora