

Bancres Cia. Ltda
Auditores & Consultores Independientes

MINKA VENTURE LLC

Estados Financieros

31 de diciembre de 2016

Con el Informe de los Auditores Independientes

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas y Junta de Directores de
MINKA VENTURES LLC

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de MINKA VENTURES LLC., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado a esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de políticas contables importantes y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de MINKA VENTURES LLC., al 31 de diciembre del 2016, resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Bases para nuestra opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestra responsabilidad bajo estas normas se describe con más detalle en la sección responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independiente de la Compañía de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética para Contadores Públicos emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Ética, junto con los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de estados financieros en Ecuador, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas en conformidad con estos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para nuestra opinión.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía sobre los estados financieros

La administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), así como del control interno que la administración de la Compañía considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores importantes debido a fraude o errores.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía, para continuar como una empresa en marcha, revelando según corresponda, asuntos relacionados con el negocio en marcha a menos que la administración se proponga liquidar la Compañía o cesar operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.

Responsabilidad del Auditor para la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea por fraude o error y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable, es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre va a detectar errores significativos cuando este exista. Los errores significativos pueden surgir de fraude o error y se consideran significativos, siempre y cuando de manera individual o en conjunto, éstos pudiesen influir en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los estados financieros.

Como parte de nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), aplicamos nuestro juicio profesional durante el proceso de la auditoría. Hemos evaluado lo apropiado de los principios de contabilidad utilizados y la razonabilidad de las estimaciones, así como las revelaciones elaboradas por la Administración. Revisamos el control interno, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre su eficacia.

SC. RNAE 039
Guayaquil, Ecuador
Marzo 10, 2017

Ing. Carlos Béjar M.
Gerente

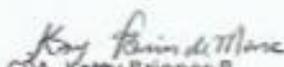
MINKA VENTURES LLC

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE

Expresado en dólares de E.U.A.

ACTIVOS	NOTAS	2016	2015
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo	4	70,990.98	6,275.98
Cuenta por cobrar		<u>1,000.00</u>	
Total		<u>71,990.98</u>	<u>6,275.98</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Derechos Fiduciarios	5	11,789,036.00	13,799,036.00
Inversiones en acciones	6	<u>2,485,683.33</u>	<u>2,275,627.88</u>
Total		<u>14,274,719.33</u>	<u>16,074,663.88</u>
TOTAL		<u>14,346,710.31</u>	<u>16,080,939.86</u>
PASIVOS Y PATRIMONIOS			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar	7	<u>950,613.35</u>	<u>1,663,259.37</u>
Total		<u>950,613.35</u>	<u>1,663,259.37</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Obligaciones a largo plazo	8		<u>988,362.45</u>
Total pasivos		<u>950,613.35</u>	<u>2,651,621.82</u>
PATRIMONIO:			
Capital asignado	9	2,000.00	2,000.00
Aportes de capital	9	13,230,486.00	13,230,486.00
Superavit por revaluación de inversiones		323,028.84	323,028.84
Resultados acumulados		<u>(159,417.88)</u>	<u>(126,196.80)</u>
Total patrimonio		<u>13,396,096.96</u>	<u>13,429,318.04</u>
TOTAL		<u>14,346,710.31</u>	<u>16,080,939.86</u>


 Ing. Fernando Chacón V.
 Apoderado


 CPA. Katty Briones B.
 Contadora

Ver nota a los estados financieros

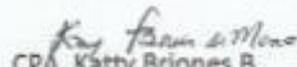
MINKA VETURES LLC

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL Y RESULTADOS ACUMULADOS POR LOS AÑOS TERMINADOS
AL 31 DE DICIEMBRE 2016 Y 2015

Expresado en dólares de E.U.A.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
INGRESOS	-	-
GASTOS OPERACIONALES		
Honorarios profesionales	(14,333.37)	(5,400.00)
Servicios de terceros	(3,000.00)	(3,500.00)
Impuestos, contribuciones y otros	(15,404.80)	(109,964.27)
Otros egresos	(482.91)	(1,312.54)
Total	<u>(33,221.08)</u>	<u>(120,176.81)</u>
UTILIDAD (PERDIDA) ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	<u>(33,221.08)</u>	<u>(120,176.81)</u>
UTILIDAD (PERDIDA) DEL AÑO	(33,221.08)	(120,176.81)
Pérdidas acumuladas al inicio del año	<u>(126,196.80)</u>	<u>(6,019.99)</u>
Pérdidas acumuladas al final del año	<u>(159,417.88)</u>	<u>(126,196.80)</u>


Ing. Fernando Charón V.
Apoderado


CPA Kathy Reinos 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>2016</u>	<u>2015</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Utilidad (Pérdida) del ejercicio	(33,221.08)	(120,176.81)
Cambios netos en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar	(1,000.00)	
Cuentas por pagar	(712,646.02)	(99,440.00)
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación	<u>(746,867.10)</u>	<u>(219,616.81)</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Derechos Fiduciarios, neto	1,800,424.55	2,390,812.78
Otros	(480.00)	
Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión	<u>1,799,944.55</u>	<u>2,390,812.78</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACION:		
Inversiones en fideicomisos		
Obligaciones a largo plazo	(988,362.45)	(500,000.00)
Aporte de capital		(1,665,000.00)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de financiación	<u>(988,362.45)</u>	<u>(2,165,000.00)</u>
Aumento (Disminución) neto en el efectivo	64,715.00	6,195.97
Efectivo al inicio del año	6,275.98	80.01
Efectivo al final del año	<u>70,990.98</u>	<u>6,275.98</u>


 Ing. Fernando Chacón 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 2016**

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 Genterville 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 Luzurraga 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 2016 fueron aprobados y autorizados por la Administración para su emisión el 22 de febrero 2017.

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 2016**

2.3 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 períodos 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.

2.4 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.

2.5 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.

2.6 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 2016**

2.7 NIIF que entrarán en vigor a partir del 2017:

Normas

a) NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes.- Nueva norma de reconocimiento de Ingresos (Sustituye a la NIC 11, NIC 18, IFRIC 13, IFRIC 15, IFRIC 18, y SIC 31). Aplicación 1 de enero 2018.

b) NIIF 9 Instrumentos financieros.- Sustituye los requisitos de clasificación, valoración, reconocimiento y baja en cuentas de activos y pasivos financieros, la contabilidad de coberturas y deterioro de NIC 39. Aplicación 1 de enero 2019.

c) NIIF 16 Arrendamientos.- Sustituye a la NIC 17 y las interpretaciones asociadas. Aplicación 1 de enero 2019.

Modificaciones y/o interpretaciones

Modificación a la NIC 7 iniciativa de desgirose.- Introduce requisitos de riesgos adicionales con el fin de mejorar la información proporcionada a los usuarios. Aplicación 1 de enero 2017.

Modificación a la NIC 2 Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas.- Clasificación de los principios establecidos respecto al reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas. Aplicación 1 de enero 2017.

Modificación a la NIIF 2 Clasificación y valoración de pagos basados en acciones.- Aplicación 1 de enero 2018.

Modificación NIIF 10 y NIC 28 Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada/negocio conjunto.- Clarificación en relación al resultado de estas operaciones si se trata de negocios o de activos. Sin fecha definida.

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. EFECTIVO Y BANCOS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo de efectivo o equivalente de efectivo, es el efectivo en bancos es de libre disponibilidad. Incluye caja y bancos, y si lo hubiere inversiones con vencimientos menores a tres meses, desde la fecha de origen, así como otros valores de alta liquidez.

MINKA VENTURES LLC.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

5. INVERSIONES EN FIDEICOMISOS

Fideicomiso Península:

Minka Ventures LLC y la Constructora y Urbanizadora Urbaland S.A., celebran mediante Escritura Pública de fecha 26 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 América. Urbaland aporta terrenos situados en isla Mocoñi, en la parroquia La Purísima Cañón, Samborombón, Provincia del Guayas.

El fideicomiso Península consta inscrito en el Catastro Público del Mercado de Valores como FIDEICOMISO bajo el No. 2015-G-001560 del 20 de mayo del 2015, en razón de que este negocio fiduciario tiene relación indirecta con el proyecto inmobiliario que desarrolla la Promotora Inmobiliaria LFG S.A.

Un detalle del movimiento del Fideicomiso Península a diciembre 31 del 2016 y 2015, es el siguiente:

Saldo a diciembre 31 del 2015	13.799.036,00
Menos.-Valores restituido por el Fideicomiso a Minka	<u>(2.010.000,00)</u>
Saldo a diciembre 31, 2016	<u>11.789.036,00</u>
Saldo a diciembre 31 del 2014	16.388.007,16
Menos.-Valores restituido por el Fideicomiso a Minka	<u>(2.912.000,00)</u>
Más.- Ajuste inversión	<u>323.028,84</u>
Saldo a diciembre 31, 2015	<u>13.799.036,00</u>

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los estados financieros de Fideicomiso de Administración Península, el patrimonio es \$ 11.715.006,52 y \$ 13.902.203,77, respectivamente.

6. 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 2016 es de \$ 3.097.970,10 (2015: \$2.674.069,42)

7. CUENTAS POR PAGAR

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Promotora LFG		712.699,37
Urbaland S.A.	950.000,00	950.000,00
Otros	<u>613,35</u>	<u>560,00</u>
Total	<u>950.613,35</u>	<u>1.663.259,37</u>

MINKA VENTURES LLC.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

Cuentas por pagar a Promotora LFG a diciembre 2015, 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.

<u>Promotora LFG:</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo a inicio del período	712.699,37	546.621,16
Cesión de aportes de la compañía Aldamar		266.078,21
Pagos efectuados durante el período	<u>(712.699,37)</u>	<u>(100.000,00)</u>
Saldo al final del período	<u>0,00</u>	<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.

8. DEUDA A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, se descompone de la siguiente manera:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Varios acreedores.(Compra de acciones):</u>		
Saldo al inicio del período	988.362,45	0,00
Adquisiciones		1.486.362,45
Compensación de crédito		(500.000,00)
Pagos efectuados	<u>(988.362,45)</u>	<u>0,00</u>
Saldo a diciembre 31	<u>0,00</u>	<u>988.362,45</u>

9. PATRIMONIO

Capital Asignado

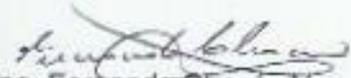
El capital asignado por MINKA VENTURES LLC Matriz a su sucursal en Ecuador es de \$ 2.000, de acuerdo con lo establecido en el Acta de la reunión de sus miembros celebrada en Panamá el 31 de enero 2013.

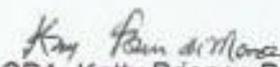
Aporte de capital

Corresponden a aportes patrimoniales realizados por casa Matriz. El saldo a diciembre 31 del 2016 es de \$ 11.789.036 (2015: \$ 13.230.486)

10. EVENTO SUBSECUENTE

En el período comprendido entre el 1 de enero del 2017 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 B.
Contadora