

MEISTERBLUE S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
E INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	1
ESTADOS FINANCIEROS	
Estado de situación financiera	3
Estado de resultado integral	4
Estado de cambios en el patrimonio	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	8

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.

AUDITORES INDEPENDIENTES

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A los Accionistas de
MEISTERBLUE S.A.**

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **MEISTERBLUE S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2013, y los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y por el control interno, determinado por la administración, como necesario, para permitir la preparación de los estados financieros que estén libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestra auditoría. Conducimos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y, planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener la seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores materiales.

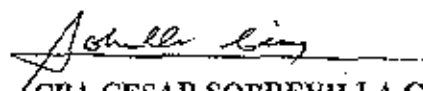
Una auditoría implica realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error. Al realizar las evaluaciones de riesgos de errores, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye evaluar la idoneidad de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **MEISTERBLUE S.A.** al 31 de diciembre de 2013, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C.LTDA.
SC- RNAE 236



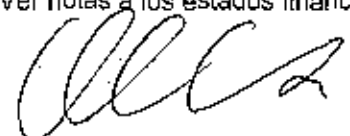
CPA CESAR SOBREVILLA CORNEJO
REG. 22223

6 de marzo de 2014
Guayaquil - Ecuador

MEISTERBLUE S.A.**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2.013</u>	<u>2.012</u>
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	2.659.001	2.247.592
Clientes y otras cuentas por cobrar	7	4.601.692	3.675.651
Inventarios	8 y 11	32.448.712	21.557.674
Anticipos a proveedores y constructores		2.628.112	2.042.917
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		<u>42.335.516</u>	<u>29.523.834</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Mobiliario y equipos	9	2.590.969	2.059.868
Cuentas por cobrar	10	1.959.531	-
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		<u>4.550.501</u>	<u>2.059.868</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>46.886.017</u>	<u>31.583.702</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES			
Obligaciones financieras	11	6.111.278	1.264.644
Obligaciones emitidas	12	1.025.099	1.270.993
Proveedores y otras cuentas por pagar	13	8.839.250	12.038.563
Pasivo por impuesto corriente	14	266.220	103.612
Beneficios a los empleados	15	433.608	108.963
Anticipos de clientes	16	11.975.916	7.219.312
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		<u>28.651.370</u>	<u>22.006.087</u>
PASIVOS NO CORRIENTES			
Obligaciones financieras	11	5.050.878	4.068.156
Obligaciones emitidas	12	2.750.000	3.720.000
Cuentas por pagar	22	6.876.965	-
Beneficios a los empleados	15	116.197	67.614
Pasivo por impuesto diferido	14	-	10.995
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		<u>14.794.040</u>	<u>7.866.765</u>
TOTAL PASIVOS		<u>43.445.411</u>	<u>29.872.852</u>
PATRIMONIO			
Capital suscrito	17	800	800
Aportes de accionistas para futura capitalización	18	2.639.200	2.140.000
Pérdida actuarial	15	(17.770)	-
Resultados acumulados	19	818.376	(429.950)
TOTAL PATRIMONIO		<u>3.440.606</u>	<u>1.710.850</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>46.886.017</u>	<u>31.583.702</u>

Ver notas a los estados financieros


Ing. Mario Alvarez Henao
Gerente General
CPA. Mirreya Candelario
Contadora

MEISTERBLUE S.A.**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2.013</u>	<u>2.012</u>
INGRESOS			
Ventas	20	30.153.547	7.541.598
Intereses ganados		119.039	181
Otros		1.014	7.788
		<u>30.273.600</u>	<u>7.549.567</u>
COSTOS Y GASTOS:			
Costo de ventas	20 y 21	23.297.824	5.960.498
Gastos de administración y ventas	21	4.124.024	1.776.920
Gastos financieros	11, 12 y 23	1.077.595	785
Participación a los trabajadores		266.123	-
		<u>28.765.567</u>	<u>7.738.203</u>
UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		1.508.033	(188.636)
Impuesto a la renta	14	259.707	37.673
UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL AÑO		<u>1.248.326</u>	<u>(226.309)</u>
OTRO RESULTADO INTEGRAL			
Pérdida actuarial	15	17.770	-
UTILIDAD (PÉRDIDA) INTEGRAL TOTAL DEL AÑO		<u>1.230.556</u>	<u>(226.309)</u>
UTILIDAD POR ACCIÓN		<u>1.538,20</u>	<u>(282,89)</u>

Ver notas a los estados financieros

Ing. Mario Alvarez Henao
Gerente General
CPA Mireya Candelario
Contadora

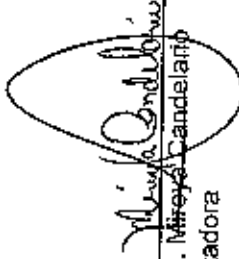
MEISTERBLUE S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	Notas	Capital suscrito	Aportes de accionistas para futura capitalización	Pérdida actuarial	Resultados acumulados	Total
Saldos al 1 de enero de 2012		800	-	-	(203.639)	(202.839)
Aportes de accionistas	18	-	2.140.000	-	-	2.140.000
Pérdida integral del año		-	-	-	(226.309)	(226.309)
Saldos al 31 de diciembre de 2012	19	800	2.140.000	-	(429.950)	1.710.850
Aportes de accionistas	18	-	499.200	-	-	499.200
Utilidad del año		-	-	-	1.248.326	1.248.326
Otro resultado integral del año		-	-	(17.770)	-	(17.770)
Saldos al 31 de diciembre de 2013	19	800	2.639.200	(17.770)	818.376	3.440.506

Ver notas a los estados financieros

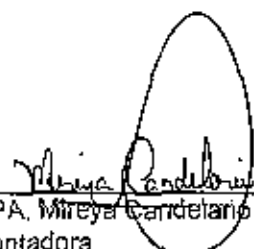

Ing. Mario Alvarez Henao
Gerente General


CPA. Mireya Candelario
Contadora

MEISTERBLUE S.A.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	2013	2012
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Cobros provenientes de clientes	33.315.046	10.902.492
Otros cobros por actividades de operación	54.701	7.969
Pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios	(32.576.900)	(19.524.238)
Pagos a y por cuenta de empleados	(1.593.287)	(1.089.253)
Intereses pagados	(1.077.595)	(785)
Impuesto a la renta	(155.422)	(30.802)
Otros pagos por actividades de operación	(3.334.664)	(1.488.761)
EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	(5.368.122)	(11.223.378)
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de mobiliario y equipo	(937.062)	(1.762.408)
Baja de mobiliario y equipo	-	2.513
Préstamos recibidos de partes relacionadas	(544.234)	30.985
EFECTIVO NETO UTILIZADO EN DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:	(1.581.297)	(1.728.910)
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		
Obligaciones financieras	16.070.000	5.181.000
Emisión de obligaciones	40.000	4.990.993
Préstamos a compañías relacionadas	8.876.965	-
Pagos de obligaciones financieras	(10.319.026)	(3.397.200)
Pagos de obligaciones emitidas	(1.250.000)	-
Aporte de accionista para futura capitalización	499.200	2.140.000
Pagos de préstamos a partes relacionadas	(4.556.311)	6.109.303
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:	7.360.828	15.024.096
AUMENTO NETO EN EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	411.409	2.071.808
EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL INICIO DEL AÑO	2.247.592	175.785
EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL FINAL DEL AÑO	2.659.001	2.247.592

Ver notas a los estados financieros


Ing. Mario Alvarez Henao
Gerente General
CPA, Mireya Candelario
Contadora

MEISTERBLUE S.A.

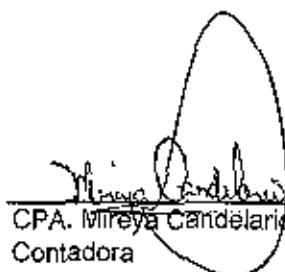
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Utilidad (pérdida) integral del año	1 230.556	(226 309)
Ajustes por ingresos y gastos que no requirieron uso de efectivo		
Depreciación de activos fijos	405.961	260.563
Provisión jubilación patronal y desahucio	30.814	58.256
Provisión de intereses	(65.352)	-
Pérdida actuarial	17.769	-
Participación a los trabajadores	266.123	-
Impuesto a la renta	259.707	37.873
	<u>2 145.579</u>	<u>128.193</u>
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS		
(Aumento) en clientes y otras cuentas por cobrar	(2.175.985)	(3.456.300)
(Aumento) en inventarios	(10 891.038)	(14.529.049)
Disminución (aumento) en activo por impuesto corriente	1	(1)
(Aumento) en gastos anticipados	(583.196)	(220)
Aumento en proveedores y otras cuentas por pagar	1 429.486	966.171
Aumento en beneficios a los empleados	58.521	61.374
(Disminución) aumento en pasivo por impuesto corriente	(108.094)	42.187
Aumento en anticipos de clientes	4.756.604	5.564.277
EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>(5.368.122)</u>	<u>(11.223.378)</u>

Ver notas a los estados financieros



Ing. Mario Álvarez H.
Representante Legal


CPA. Mireya Candelario
Contadora

MEISTERBLUE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 (Expresado en dólares de E.U.A.)

1 – INFORMACIÓN GENERAL

MEISTERBLUE S.A.(en adelante la Compañía) fue constituida como una sociedad anónima el 25 de noviembre de 2010 en Guayaquil- Ecuador e inscrita el 1 de diciembre de ese año en el Registro Mercantil. Su domicilio social se encuentra en la ciudad de Guayaquil y su actividad principal es la promoción, urbanización, construcción y venta de terrenos y viviendas.

La Compañía se dedica al desarrollo del Proyecto Inmobiliario "Villa del Rey" ubicado en el km. 14.5 de la av. León Febres Cordero tramo La Aurora Pascuales actualmente se comercializan tres urbanizaciones.

La negociación de la venta de una vivienda contempla el pago de una cuota inicial, una cuota de entrada y la concesión de un crédito hipotecario. La reservación de una vivienda se la realiza a través de la cancelación de la cuota inicial la cual corresponde a un 6% del valor de la vivienda. La cuota de entrada, que corresponde al 24% del precio de la vivienda, es financiada por la Compañía y el 70% restante se financia a través del sistema financiero privado y por el Banco Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS) quien otorga al cliente un crédito hipotecario, la gestión de la obtención del crédito hipotecario se realiza con un período de 6 meses de anticipación previo a la entrega de la vivienda al cliente, dicha gestión la realiza el cliente en conjunto con la Compañía. Una vez que se ha obtenido el crédito hipotecario se entrega la vivienda al cliente.

Los estados financieros de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2013 fueron aprobados y autorizados por la Administración para su emisión el 25 de febrero de 2014.

2 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

2.1 Bases de preparación.

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 3.

Las principales políticas contables utilizadas en la preparación y presentación de los estados financieros se detallan a continuación

2.2 Efectivo y equivalentes al efectivo.

Incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en bancos de libre disponibilidad e inversiones a corto plazo de gran liquidez con vencimientos menores a tres meses.

2.3 Activos y pasivos financieros

2.3.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias o pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros 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 financieros.

La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial. Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la Compañía mantuvo activos financieros 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:

Préstamos y cuentas por cobrar: representados en el estado de situación financiera principalmente por las Cuentas por cobrar a clientes, partes relacionadas y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a cobros 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 contados desde la fecha del estado de situación financiera.

Otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por las obligaciones financieras, proveedores, partes relacionadas y otras cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

2.3.2 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 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 significativos, es reconocido como parte del activo o pasivo financiero; 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 mide los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior:

Activos financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- a. Cuentas por cobrar a clientes: Estas cuentas corresponden a los saldos adeudados por los servicios prestados en el curso normal de los negocios
- b. Cuentas por cobrar a compañías relacionadas: Representa préstamos efectuados, con tasas de interés pactadas al momento de la transacción, los intereses devengados se registran como ingresos financieros y los pendientes de pago se presentan como parte de las cuentas por cobrar.
- c. Otras cuentas por cobrar: Estas cuentas corresponden a los préstamos y anticipos de remuneraciones otorgados a los empleados de la Compañía.

Pasivos Financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- a. Obligaciones financieras: Son pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos, posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas, los costos financieros se reconocen en los resultados durante la vigencia de la obligación sobre la base del método de interés efectivo.

Las obligaciones financieras se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera

- b. Obligaciones emitidas: Corresponden a los saldos pendientes de pago a los inversionistas de obligaciones emitidas por la Compañía que fueron autorizadas por la Superintendencia de Compañías.

Las obligaciones emitidas se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

- c. Proveedores y otras cuentas por pagar: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos en el curso normal de los negocios. Se reconocen inicialmente a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no genera intereses y son pagaderos hasta 60 días.

Cuentas por pagar a partes relacionadas (endeudamiento): Corresponde principalmente a préstamos recibidos para el financiamiento de la compra de activos, se registran inicialmente a su valor nominal que no difiere de su valor razonable. Posteriormente, se miden al costo amortizado utilizando la tasa de interés pactadas al momento de la transacción. Los intereses devengados se registran en gastos financieros y los pendientes de pago se presentan como parte de las cuentas por pagar.

2.3.3 Deterioro de valor de activos financieros

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta por cobrar se ha deteriorado.

2.3.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se da de baja 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 se da de baja cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.4 Anticipos a proveedores y constructores.

Corresponden a valores entregados a proveedores y constructores para la realización de las obras. Se presentan al valor de los desembolsos realizados y se liquidan al recibir el activo o la obra contratada.

2.5 Inventarios.

Los costos de urbanización y viviendas se determinan en base al costo incurrido en el desarrollo y construcción más los gastos generales relativos hasta la fecha de terminación de las obras.

La totalidad de los inventarios destinados a la venta se clasifican dentro del activo corriente, aunque, en su caso el período de construcción y venta supera el año.

2.6 Mobiliario y equipos

Se registran al costo menos la depreciación acumulada y la pérdida por deterioro de valor. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición de esas partidas.

Los desembolsos posteriores a la compra se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para la Compañía, y los costos se puedan medir razonablemente. Los gastos por reparación y mantenimiento se carga a los resultados durante el período en el que éstos se incurren.

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal, utilizando las siguientes tasas anuales:

Muebles y enseres	10%
Maquinaria, equipos e instalaciones	10%
Equipo de computación y software	33%
Vehículos	20%

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan y ajustan, si es necesario, en la fecha del estado de situación financiera, el efecto de cualquier cambio se registra sobre una base prospectiva.

El valor en libros de un activo se ajusta inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable (Nota 3).

Las ganancias o pérdidas por la venta de activos corresponde a la diferencia entre los ingresos obtenidos por la transacción y el valor de los activos.

2.7 Impuestos.

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultado integral, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

2.7.1. Impuesto corriente

Se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% (23% en 2012) de las utilidades gravables.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

2.7.2. Impuesto diferido

Se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que aumenten la utilidad fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que disminuyan la utilidad fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la utilidad fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las utilidades fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la utilidad (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo o cancelar el pasivo, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

2.8 Beneficios a los empleados

Beneficios de corto plazo: Corresponden principalmente a:

- a. Décimo tercer y décimo cuarto sueldo: se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.
- b. Vacaciones: se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- c. Participación a los trabajadores: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación laboral vigente. Se registra con cargo a los resultados del año.

Beneficios de largo plazo:

La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado por las leyes laborales ecuatorianas.

Adicionalmente de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa.

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconocen con cargo a los resultados del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo a una tasa de 4% anual equivalente a la tasa promedio de los bonos de gobierno, publicada por el Banco Central del Ecuador que están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicio, remuneraciones, aumentos futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se registran en el estado de resultado integral.

Al cierre del año las provisiones cubren a todos los trabajadores que se encontraban trabajando para la Compañía

2.9 Anticipos de clientes.

Corresponden a valores recibidos de clientes de acuerdo con los Convenios de Reservación de Viviendas son diferidos y reconocidos como ingreso de actividades ordinarias en el período en que se ejecuta la venta comprometida. El importe diferido es el que permite cubrir los costos esperados de los bienes a vender según el convenio, junto con una porción razonable de beneficios por tales ventas.

2.10 Reconocimiento de ingresos.

Los ingresos por venta de viviendas se reconocen en los resultados del período en que se firman las escrituras, pues en ese momento se da la transferencia del título legal y el traspaso de la posesión al comprador y se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neto de descuentos e impuestos asociados con la venta.

Los ingresos por intereses son registrados con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés efectiva.

2.11 Costos y gastos.

Los costos de las obras vendidas se reconocen en base al costo incurrido más el costo estimado por incurrir sobre el área útil vendida.

Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.12 Cambios en políticas contables y revelaciones

Normas y enmiendas emitidas no vigentes a la fecha de emisión de los estados financieros y que no se han adoptado anticipadamente por la Compañía.

NIIF 9 Instrumentos financieros – Clasificación y medición

La norma reemplaza la NIC 39 Instrumentos financieros: reconocimiento y medición y tiene vigencia para los periodos que se inicio a partir del 1 de enero de 2015. La NIIF 9 no requiere reestructurar información comparativa en su lugar la NIIF 7 ha sido modificada para que se efectúen las revelaciones adicionales en la transición de la NIIF 39 a la NIIF 9.

NIIF 10 Estados financieros consolidados, NIIF 12 Información a revelar sobre participaciones en otras entidades y NIC 27 Estados financieros separados, fueron revisados con vigencia a partir del 1 de enero de 2014

La Administración de la Compañía estima que la adopción de la norma no tendrá un impacto significativo en los estados financieros y las enmiendas no serán aplicables.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

Las estimaciones y juicios se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro de periodos contables posteriores.

- Provisión por deterioro de cuentas por cobrar: La estimación para cuentas incobrables es determinada por la gerencia de la Compañía, en base a una evaluación de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos. La provisión para cuentas incobrables se carga a los resultados del año y las recuperaciones de cuentas provisionadas se acreditan a otros ingresos.
- Mobiliario y equipos: La determinación de las vidas útiles y valores residuales se deben evaluar al cierre de cada año a fin de determinar la vida útil económica de estos bienes.
- Provisiones por beneficios a los empleados: Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de Jubilación patronal y desahucio; para lo cual utiliza estudios actuariales practicados por profesionales independientes.
- Impuesto a la renta diferido: La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

4.1 Factores de riesgos financieros

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable, y riesgo de precio), 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 de acuerdo con las políticas aprobadas por el Directorio. La Gerencia General de la Compañía identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas de la Compañía. El

Directorio proporciona por escrito principios para la administración general de riesgos así como políticas escritas que cubren áreas específicas, tales como el riesgo de crédito.

a. Riesgo de mercado

La Compañía se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que mantiene obligaciones financieras a tasas de interés variables ajustadas trimestralmente, estas variaciones han sido mínimas por lo que no han afectado significativamente el resultado de la Compañía.

b. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes al efectivo, así como de la exposición al crédito de los clientes, que incluye a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar.

El riesgo de crédito con respecto a las cuentas por cobrar a clientes es limitado debido a que la entrega de la vivienda se efectúa una vez cancelada en su totalidad.

c. Riesgos de liquidez

Es el riesgo de que la compañía no pueda cumplir con sus obligaciones financieras en la medida en que vencen. El enfoque de la Compañía para gestionar este riesgo es asegurarse de contar con la liquidez suficiente para solventar los gastos operacionales y cumplir con el pago de sus obligaciones financieras cuando vencen, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar su reputación.

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

	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 Años	Entre 2 y 5 años
<u>Al 31 de diciembre del 2013</u>			
Obligaciones financieras	6.111.278	3.275.919	1.774.959
Obligaciones emitidas	1.025.099	1.375.000	1.375.000
Proveedores y otras cuentas por pagar	2.875.391	-	-
Partes relacionadas	5.963.859	-	-
	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 Años	Entre 2 y 5 Años
<u>Al 31 de diciembre del 2012</u>			
Obligaciones financieras	1.264.644	3.393.441	674.715
Obligaciones emitidas	1.270.993	1.240.000	2.480.000
Proveedores y otras cuentas por pagar	1.445.904	-	-
Partes relacionadas	10.592.659	-	-

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 y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo de capital.

Consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo "obligaciones financieras", cuentas por pagar a proveedores, a compañías relacionadas y otras cuentas por

pagar) menos el efectivo y equivalentes al efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2013 y de 2012 fueron los siguientes:

	2013	2012
Total deuda con terceros	23.776.505	22.362.356
Menos: Efectivo y equivalentes al efectivo	-2.659.001	-2.247.592
Deuda neta	21.528.913	20.114.764
Total patrimonio neto	3.440.606	1.710.850
Capital total	24.969.519	21.830.370
Ratio de apalancamiento	85,99%	92,16%

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:

	Al 31 de diciembre del 2013		Al 31 de diciembre del 2012	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo y equivalentes al efectivo	2.659.001	-	2.247.592	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Cuentas por cobrar a clientes	3.844.131	-	2.341.279	-
Partes relacionadas	474.943	1.491.231	1.256.588	-
Otras cuentas por cobrar	282.617	468.300	77.784	-
Total activos financieros	7.260.693	1.959.531	5.923.243	-
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Obligaciones financieras	6.111.278	5.050.878	1.264.644	4.068.156
Obligaciones emitidas	1.025.099	2.750.000	1.270.993	3.720.000
Proveedores y otras cuentas por pagar	2.875.390	-	1.445.904	-
Partes relacionadas	5.963.859	-	10.592.659	-
Total pasivos financieros	15.975.626	7.800.878	14.574.200	7.788.156

El valor en libros de efectivo y equivalentes al efectivo, cuentas por cobrar a clientes y relacionadas, así como pasivos con proveedores y relacionados comerciales, se aproximan a su valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos. En lo que respecta a obligaciones financieras y préstamos con relacionadas, su valor razonable es similar a su costo amortizado debido a que estos devengan intereses a tasas de mercado.

6 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

	<u>2.013</u>	<u>2.012</u>
Efectivo en bancos	1 629.115	2 232.471
Certificado de depósito bancario con vencimiento hasta marzo de 2014 e interés de 5,22% (enero de 2013 e interés de 5,24% en 2012)	1.029.886	15 121
	<u>2.659.001</u>	<u>2.247.592</u>

7 - CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	<u>2.013</u>	<u>2.012</u>
Clientes	3.844.131	2.341.279
Partes relacionadas (Nota 22)	474.943	1.256.588
Préstamos a empleados	36.478	7.930
Otras	246.139	69.854
	<u>4.601.692</u>	<u>3.675.651</u>

8 - INVENTARIOS

	<u>2.013</u>	<u>2.012</u>
Obras en proceso Urbanizaciones:		
Rey Arturo	1.985.249	10.991.593
Reina Beatriz	3.438.192	5.926.380
Rey Carlos	10.311.038	1.965.922
Princesa Diana	7.247.425	705.667
Plan Maestro	4.940.646	306.760
Príncipe Felipe	1.356.250	30.942
Rey Eduardo	1.068.924	59.601
Otras	1.046.686	554.486
	<u>31.394.409</u>	<u>20.541.351</u>
Terrenos y materiales y suministros	1.054.302	1.016.323
	<u>32.448.712</u>	<u>21.557.674</u>

Las obras en proceso incluyen los siguientes costos:

	<u>2.013</u>	<u>2.012</u>
Urbanización	25.193.698	12.935.257
Edificación	19.311.616	7.206.237
Planificación y presupuesto	4.422.833	2.915.246
Equipamiento	9.082.628	2.706.608
Licencias y permisos	763.990	307.786
Costos financieros	726.544	94.378
Otros costos	1.151.423	336.337
Costos liquidados	(29.258.321)	(5.960.498)
	<u>31.394.409</u>	<u>20.541.351</u>

9 - MOBILIARIO Y EQUIPO

	<u>12-31-2012</u>	<u>Adiciones</u>	<u>12-31-2013</u>
Muebles y enseres	130.501	85.076	215.577
Maquinarias equipos e instalaciones	1.776.514	676.472	2.452.986
Programas y licencias	325.459	160.550	486.009
Vehículos	129.751	14.964	144.715
	<u>2.362.225</u>	<u>937.062</u>	<u>3.299.287</u>
Depreciación acumulada	<u>(302.357)</u>	<u>(405.961)</u>	<u>(708.318)</u>
	<u>2.059.868</u>	<u>531.101</u>	<u>2.590.969</u>

	<u>1-1-2012</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Bajas</u>	<u>12-31-2012</u>
Muebles y enseres	86.870	43.631	-	130.501
Maquinarias equipos e instalaciones	365.870	1.413.387	(2.743)	1.776.514
Programas y licencias	20.089	305.390	-	325.459
Vehículos	129.751	-	-	129.751
	<u>602.560</u>	<u>1.762.408</u>	<u>(2.743)</u>	<u>2.362.225</u>
Depreciación acumulada	<u>(42.023)</u>	<u>(260.563)</u>	<u>229</u>	<u>(302.357)</u>
	<u>560.537</u>	<u>1.501.845</u>	<u>(2.514)</u>	<u>2.059.868</u>

10 - CUENTAS POR COBRAR

	<u>2.013</u>	<u>2.012</u>
Partes relacionadas (Nota 22)	1.491.231	-
Otras	468.300	-
	<u>1.959.531</u>	<u>-</u>

11 - OBLIGACIONES FINANCIERAS

	<u>2.013</u>	<u>2.012</u>
Banco del Pacifico (1)		
Prestamos de amortización gradual con vencimientos mensuales hasta abril de 2015 e interés del 7,75%	7.084.326	5.332.800
Banco del Pichincha		
Prestamos con vencimientos hasta junio de 2014 e interés del 8%	3.999.448	-
Intereses por pagar	78.382	-
	<u>11.162.156</u>	<u>5.332.800</u>
Menos vencimientos corrientes	<u>(6.111.278)</u>	<u>(1.264.644)</u>
	<u>5.050.878</u>	<u>4.068.156</u>

11 - OBLIGACIONES FINANCIERAS (continuación)

Los vencimientos de estas obligaciones son:

<u>Años</u>	<u>2.013</u>	<u>2.012</u>
2014	-	3 393.441
2015	3.275.919	674.715
2016	1.774.959	-
	<u>5.050.878</u>	<u>4.068.156</u>

La Compañía capitalizó intereses de obligaciones financieras por \$591.586 (\$270.796 en 2012) relacionados con el financiamiento de las obras en proceso que requieren de un tiempo mayor a un año.

(1) En garantía la compañía otorgó hipoteca abierta sobre macrolotes y construcción de urbanización ubicada en el km 14,5 vía León Febres Cordero - la Aurora Pascuales con un avalúo comercial de \$19.751.136.

12 - OBLIGACIONES EMITIDAS

	<u>2.013</u>	<u>2.012</u>
Primera emisión de obligaciones		
Obligaciones clase A con plazo de 1.440 días, con amortización de capital y pago de interés trimestral a la tasa fija del 8% anual	3 000.000	4 000.000
Obligaciones clase B con plazo de 1.440 días, con amortización de capital anual y pago de interés trimestral a la tasa fija del 8% anual	750 000	960.000
Intereses por pagar	25.099	30.993
	<u>3.775.099</u>	<u>4.990.993</u>
Menos vencimientos corrientes	<u>(1.025.099)</u>	<u>(1.270.993)</u>
	<u>2.750.000</u>	<u>3.720.000</u>

Los vencimientos de estas obligaciones son:

<u>Años</u>	<u>2.013</u>	<u>2.012</u>
2.014	-	1.240.000
2.015	1.375.000	1.240.000
2.016	1.375.000	1.240.000
	<u>2.750.000</u>	<u>3.720.000</u>

Las obligaciones están respaldadas por garantía general, es decir con todos sus activos no gravados, conforme lo dispone la Ley de Mercado de Valores, y con garantía específica de hipoteca a favor de los obligacionistas constituido por las compañías relacionadas Dismedsa y Mégadome de lotes de terrenos de 34,28 hectáreas con un avalúo comercial de \$6.696.350

La compañía registró gastos financieros por \$354.672 (\$30.993 en 2012) en relación con estas obligaciones.

13 - PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	2.013	2.012
Partes relacionadas (Nota 22)	5.963.859	10.592.659
Contratistas y proveedores	1.959.506	966.867
Comerciales	455.714	113.900
Cuentas de reservación de vivienda	150.643	248.443
Fondos de garantía de proveedores y contratistas	203.583	97.218
Otras	105.944	19.476
	<u>8.839.250</u>	<u>12.038.563</u>

14 - IMPUESTOS

	2.013	2.012
Pasivo por impuesto corriente		
Impuesto a la renta	115.280	-
Retenciones en la fuente:		
Impuesto a la renta	81.866	32.880
Impuesto al valor agregado	69.074	70.732
	<u>266.220</u>	<u>103.612</u>

Principales componentes del gasto por impuesto a la renta

	2.013	2.012
Gasto por impuesto corriente	270.702	30.800
Gasto (ingreso) fiscal relacionado con el origen y reversión de diferencias temporarias	(10.995)	6.873
Gasto por impuesto a la renta	<u>259.707</u>	<u>37.673</u>

El movimiento del impuesto a la renta corriente es el siguiente:

	2.013	2.012
Saldo al inicio del año	(1)	-
Anticipo pagado	(154.113)	(30.800)
Retenciones de terceros	(1.307)	(1)
Impuesto a la renta	270.702	30.800
Saldo al final del año	<u>115.280</u>	<u>(1)</u>

El movimiento del impuesto a la renta diferido es el siguiente:

	2.013	2.012
Saldo al inicio del año	10.995	4.123
Gasto (ingreso) fiscal por diferencias temporarias	(10.995)	6.872
Saldo al final del año	<u>-</u>	<u>10.995</u>

15 - BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

El saldo y movimiento de los beneficios a corto plazo es el siguiente

	2.013	2.012
Aporte patronal	17.765	14.434
Fondo de reserva	996	1.030
Décimo tercer y cuarto sueldo	54.549	35.806
Vacaciones	86.243	57.693
Participación a trabajadores	266.123	-
Salario digno	7.932	-
	<u>433.608</u>	<u>108.963</u>

	2.013	2.012
Saldo al inicio del año	108.963	47.589
Provisiones	1.130.847	606.452
Pagos	(806.202)	(545.078)
Saldo al final del año	<u>433.608</u>	<u>108.963</u>

El saldo y movimiento de los beneficios a largo plazo es el siguiente

Jubilación patronal	2.013	2.012
Saldo al inicio del año	53.374	9.907
Costo laboral	25.188	42.774
Costo financiero	3.736	693
Pérdida actuarial	13.497	-
Reducción y liquidación anticipada	(5.489)	-
Saldo al final del año	<u>90.306</u>	<u>53.374</u>

Bonificación por desahucio

Saldo al inicio del año	14.240	1.451
Costo laboral	6.395	12.687
Costo financiero	984	102
Pérdida actuarial	4.272	-
Saldo al final del año	<u>25.891</u>	<u>14.240</u>
	<u>116.197</u>	<u>67.614</u>

16 - ANTICIPOS DE CLIENTES

	2.013	2.012
Urbanizaciones:		
Rey Arturo	1.877.108	3.794.209
Reina Beatriz	1.837.639	1.928.424
Rey Carlos	3.443.560	1.286.285
Princesa Diana	2.546.046	210.394
Príncipe Felipe	1.221.853	-
Rey Eduardo	586.177	-
Reina Isabel	463.533	-
	<u>11.975.915</u>	<u>7.219.312</u>

17 - CAPITAL SUSCRITO

Está representado por 800 acciones ordinarias de \$1,00 de valor nominal unitario

La composición accionaria es la siguiente:

Nombre	Nacionalidad	No de acciones		%
		2.013	2.012	
Lindavel Overseas S.A.	Panamá	799	799	99,875
Dismedsa S.A.	Ecuador	1	1	0,125
		<u>800</u>	<u>800</u>	<u>100,000</u>

18 - APORTES DE ACCIONISTAS PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN

La Junta General de Accionistas celebrada el 19 de noviembre de 2013, decidió aprobar el aumento de capital suscrito en \$499.200, cancelado mediante aportaciones en efectivo.

La Junta General de Accionistas celebrada el 28 de junio de 2012 decidió aceptar de Dismedsa el aporte para futuro aumento de capital de dos millones ciento cuarenta mil dólares (\$2.140.000) proveniente de las cuentas por cobrar que tiene Dismedsa para con Meisterblue y autorizar a los representantes legales para que procedan a realizar todos los actos y suscribir los instrumentos necesarios para el cumplimiento de las disposiciones de la Junta

19 - RESULTADOS ACUMULADOS

	2.013	2.012
Utilidad (pérdida) acumulada, distribuible	805.620	(442.708)
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF (2)	<u>12.758</u>	<u>12.758</u>
	<u>818.376</u>	<u>(429.950)</u>

(2) Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

20 - VENTAS Y COSTO DE VENTAS

Las ventas de viviendas y su costo de venta fueron los siguientes:

Urbanizaciones	VENTAS		COSTO DE VENTAS	
	2013	2012	2013	2012
Reina Beatriz	15.060.994	-	11.434.644	-
Rey Arturo	13.475.234	7.541.598	10.613.481	5.960.498
Rey Carlos	1.617.320	-	1.249.699	-
	<u>30.153.547</u>	<u>7.541.598</u>	<u>23.297.824</u>	<u>5.960.498</u>

21 - COSTOS Y GASTOS

	2.013	2.012
Resumen de costos y gastos:		
Costo de ventas	23.297.824	5.960.498
Gastos administrativos	2.090.734	810.295
Gastos de ventas	2.033.291	966.625
	<u>27.421.848</u>	<u>7.737.418</u>

Detalle por naturaleza:

Consumo de materias primas y consumibles	21.109.064	3.278.566
Remuneraciones y beneficios a los empleados	2.671.728	1.907.620
Honorarios profesionales	695.932	223.578
Impuestos y contribuciones	136.348	98.211
Arriendos de inmuebles	255.683	207.029
Mantenimiento y reparaciones	372.710	125.880
Publicidad	465.922	172.379
Depreciación	405.894	260.563
Otros gastos	1.308.567	1.463.592
	<u>27.421.848</u>	<u>7.737.418</u>

Remuneraciones y beneficios a los empleados

Sueldos y salarios	1.807.004	1.301.168
Beneficios sociales	508.261	345.701
Aportes al IESS	329.922	204.495
Jubilación patronal y desahucio	26.541	56.256
	<u>2.671.728</u>	<u>1.907.620</u>

22 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS

	Cuentas por cobrar			
	2013			2012
Cuentas	Préstamos		Cuentas	
	Corto plazo	Largo plazo		
Duifari	64.201	217.306	1.232.536	1.132.777
Megadome	22.069	112.798	258.695	108.623
Corsam	20.638	-	-	10.022
Corpacel	7.732	-	-	4.418
Bluetelsa	-	-	-	748
Dismedsa	30.200	-	-	-
	144.840	330.104	1.491.231	1.256.587

	Cuentas por pagar				
	2013			2012	
	Cuentas	Préstamos		Cuentas	Préstamos
		Corto plazo	Largo plazo		
Dismedsa	3.028.401	2.678.700	6.595.411	846.692	7.707.699
Corpacel	130.779	64.200	149.800	1.738.743	-
Corsam	5.529	56.250	131.754	290.118	-
Megadome	-	-	-	9.407	-
	3.164.709	2.799.150	6.876.965	2.884.960	7.707.699

22 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS (continuación)

Las cuentas por cobrar y pagar a compañías relacionadas se originaron por préstamos efectuados y recibidos, con interés del 8% y sin plazos definidos de pago.

Transacciones con partes relacionadas

	2.013	2.012
Ingresos por interés	106.130	27.432
Gastos por interés	708.786	216.697

23 - HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de estos estados financieros 25 de febrero de 2014 no se produjeron eventos que, en la opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.



Ing. Mario Alvarez Henao
Gerente General



CPA. Mireya Candelario
Contadora

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.

AUDITORES INDEPENDIENTES

ANEXO 1

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LA INFORMACIÓN FINANCIERA SUPLEMENTARIA

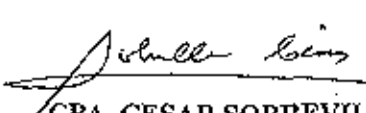
A los Accionistas de
MEISTERBLUE S.A.
Guayaquil, Ecuador

Hemos efectuado la auditoria de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoria a los estados financieros de **Meisterblue S.A.**, por el año terminado el 31 de diciembre de 2013, y hemos emitido nuestro informe sin salvedades con fecha 6 de marzo de 2014.

Nuestra auditoria se efectuó con el propósito de expresar una opinión sobre los estados financieros básicos de **Meisterblue S.A.**, tomados en su conjunto. La información financiera suplementaria (incluida en los anexos 1.1 a 1.4 adjuntos) se presenta con el propósito de cumplir con las disposiciones establecidas en el artículo 6, Sección IV, Capítulo IV, Subtítulo IV, Título II de la Codificación de Resoluciones expedida por el Consejo Nacional de Valores, y no es requerida como parte de los estados financieros básicos. Dicha información ha sido objeto de procedimientos de auditoria aplicados en la auditoria de los estados financieros básicos, la cual ha sido preparada de conformidad con la información obtenida de los registros contables de la Compañía, y en nuestra opinión, se presenta razonablemente, en todos sus aspectos importantes, con relación a los estados financieros básicos considerados en su conjunto.

Este informe es únicamente para información de la Junta de Accionistas, Superintendencia de Compañías y otros quienes previamente han recibido los estados financieros básicos de **Meisterblue S.A.**, por el año terminado el 31 de Diciembre de 2013 y nuestro informe sin salvedades sobre los mismos para ser utilizado en la evaluación de aquellos estados financieros básicos y no debe ser utilizado para ningún otro propósito.

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C.LTDA.
SC- RNAE 236


CPA. CESAR SOBREVILLA CORNEJO
REG. 22223

18 de marzo de 2014

**OPINIÓN SOBRE SI LAS ACTIVIDADES REALIZADAS SE ENMARCAN EN LA LEY Y DEL
CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES ESTABLECIDAS EN LA LEY
31 DE DICIEMBRE DE 2013**

Las actividades enmarcadas en la Ley y el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la Ley es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

Como parte de los procedimientos para obtener evidencia sobre los importes y revelaciones en los estados financieros, efectuamos pruebas del cumplimiento por parte de la compañía de las Leyes y Resoluciones expedidos por el Consejo Nacional de Valores

Los resultados de nuestra prueba de cumplimiento no revelaron incumplimientos de controles, resoluciones y/o actividades no permitidas por la Ley.

Referencia legal: Art. 6 numeral 1 y 4

EVALUACION Y RECOMENDACIÓN SOBRE EL CONTROL INTERNO
31 DE DICIEMBRE DE 2013

La administración es responsable por el control interno determinado como necesario, para permitir la preparación de los estados financieros que estén libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Como parte de los procedimientos para obtener evidencia sobre los importes y revelaciones en los estados financieros efectuamos la evaluación de riesgos de errores considerando el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la compañía, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía.

En el desarrollo de nuestras pruebas de control interno, no determinamos ninguna recomendación relevante para el mejoramiento del control interno.

Referencia legal: Art. 6 numeral 2

OPINIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES TRIBUTARIAS
31 DE DICIEMBRE DE 2013

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la compañía relacionada con el Impuesto a la Renta, las Retenciones en la Fuente, el Impuesto al Valor Agregado y otros tributos administrados por el Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

Referencia legal: Art. 6 numeral 3

**OPINIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE MEDIDAS CORRECTIVAS QUE HUBIESEN SIDO
RECOMENDADOS EN INFORMES ANTERIORES**
31 DE DICIEMBRE DE 2013

En el año 2013 no hubieron recomendaciones importantes que comentar.

Referencia legal: Art. 6 numeral 5

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.

AUDITORES INDEPENDIENTES

ANEXO 2

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LA INFORMACIÓN FINANCIERA SUPLEMENTARIA

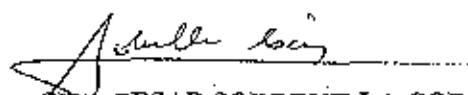
A los Accionistas de
MEISTERBLUE S.A.
Guayaquil, Ecuador

Hemos efectuado la auditoria de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoria a los estados financieros de **Meisterblue S.A.**, por el año terminado el 31 de diciembre de 2013; y hemos emitido nuestro informe sin salvedades con fecha 6 de marzo de 2014.

Nuestra auditoria se efectuó con el propósito de expresar una opinión sobre los estados financieros básicos de **Meisterblue S.A.**, tomados en su conjunto. La información financiera suplementaria incluida en los Anexos N° 2.1 al 2.4 adjuntos son de responsabilidad de la Administración de **Meisterblue S.A.**, y se presentan con el propósito de cumplir con las disposiciones establecidas en el artículo 13, Sección IV, Capítulo IV, Subtítulo IV, Título II de la Codificación de Resoluciones expedida por el Consejo Nacional de Valores, y no es requerida como parte de los estados financieros básicos. Dicha información ha sido objeto de procedimientos de auditoria aplicados en la auditoria de los estados financieros básicos, la cual ha sido preparada de conformidad con la información obtenida de los registros contables de la Compañía, y en nuestra opinión, se presenta razonablemente, en todos sus aspectos importantes, con relación a los estados financieros básicos considerados en su conjunto.

Este informe es únicamente para información de la Junta de Accionistas, Superintendencia de Compañías y otros quienes previamente han recibido los estados financieros básicos de **Meisterblue S.A.**, por el año terminado el 31 de Diciembre de 2013 y nuestro informe sin salvedades sobre los mismos para ser utilizado en la evaluación de aquellos estados financieros básicos y no debe ser utilizado para ningún otro propósito.

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C.LTDA.
SC- RNAE 236



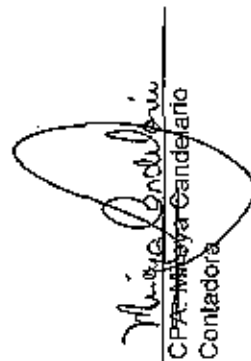
CPA. CESAR SOBREVILLA CORNEJO
REG. 22223

18 de marzo de 2014

MEISTERBLUE S.A.**ANEXO 2.1****FORMA DE COLOCACION DE LA PRIMERA EMISION DE OBLIGACIONES****31 DE DICIEMBRE DE 2013****(Expresado en dólares de E.U.A.)**

Clase	Serie	Nº de Títulos	Denominación	VALOR TOTAL	Tasa de Interés (fija)	Plazo	Pago de	
							Capital	Interés
A	1	50	5,000	250,000	8%	1,440 días	Trimestral	Trimestral
A	2	45	10,000	450,000	8%	1,440 días	Trimestral	Trimestral
A	3	45	20,000	900,000	8%	1,440 días	Trimestral	Trimestral
A	4	48	50,000	2,400,000	8%	1,440 días	Trimestral	Trimestral
B	1	10	5,000	50,000	8%	1,440 días	Anual	Mensual
B	2	15	10,000	150,000	8%	1,440 días	Anual	Mensual
B	3	15	20,000	300,000	8%	1,440 días	Anual	Mensual
B	4	10	50,000	500,000	8%	1,440 días	Anual	Mensual
TOTAL				5,000,000				

Referencia Legal: Art. 13, numeral 1

Ing. Mario Alvarez Henao
Representante LegalCPA Wilaya Candelario
Contadora

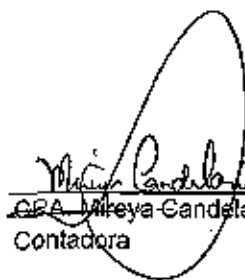
**APLICACIÓN DE LOS RECURSOS CAPTADOS POR LA PRIMERA EMISIÓN DE OBLIGACIONES
31 DE DICIEMBRE DE 2013
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

Los recursos obtenidos fueron utilizados como capital de trabajo para el desarrollo del proyecto inmobiliario "Villa del Rey"

Referencia Legal: Art. 13, numeral 2



 Ing. Mario Alvarez Henao
Representante Legal



CPA Mireya Candellario
Contadora

MEISTERBLUE S.A.

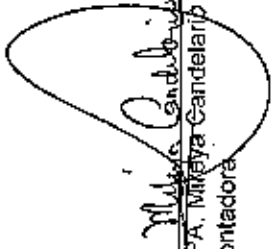
ANEXO 2.3

FORMA DE COLOCACION DE LA PRIMERA EMISION DE OBLIGACIONES
31 DE DICIEMBRE DE 2013
(Expresado en dólares de E.U.A.)

Clase	Serie	CAPITAL		VENCIMIENTO		INTERÉS	
		Colocado	Redimido	Saldo	Corto Plazo	Largo Plazo	Pagados Por Pagar
A	1	250,000	62,500	187,500	50,000	137,500	18,125 1,458
A	2	450,000	112,500	337,500	90,000	247,500	32,625 2,625
A	3	900,000	225,000	675,000	180,000	495,000	65,250 5,250
A	4	2,400,000	600,000	1,800,000	480,000	1,320,000	174,000 14,000
B	1	50,000	12,500	37,500	10,000	27,500	3,963 33
B	2	150,000	37,500	112,500	30,000	82,500	12,798 100
B	3	300,000	75,000	225,000	60,000	165,000	25,400 299
B	4	500,000	125,000	375,000	100,000	275,000	41,500 1,333
		<u>5,000,000</u>	<u>1,250,000</u>	<u>3,750,000</u>	<u>1,000,000</u>	<u>2,750,000</u>	<u>373,681 25,099</u>

Referencia Legal: Art. 13, numeral 3


Ing. Mario Alvarez Henao
Representante Legal


CPA Mirya Candelario
Contadora

RESUMEN DE GARANTIAS QUE RESPALDAN LA PRIMERA EMISION DE OBLIGACIONES
31 DE DICIEMBRE DE 2013
(Expresado en dólares de E.U.A.)

Garantía General:

De bienes, es decir todos los activos no gravados.

Total de activos al 31 de diciembre de 2013	\$ 46,886,017
(-) Total de activos gravados	-
Total activos libres de gravámenes	<u>\$ 46,886,017</u>
80% de activos libres de gravámenes	\$ 37,508,814
(-) Total de activo diferido	-
Cupo de emisión	<u>\$ 37,508,814</u>

Hipoteca abierta sobre macrolotes y construcción de urbanización ubicada en el km 14,5 vía León Febres Cordero - La Aurora Pascuales con un avalúo comercial de \$19.751.136.

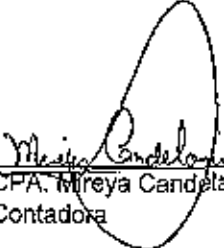
Garantía Específica:

Hipoteca a favor de los obligacionistas constituida por la compañía Megadome S.A. y Dismedsa S.A. según detalle:

Propietario	Lote	Área (Has)	Avalúo Comercial	Ubicación
Megadome S.A.	La Conformidad	12.43	\$ 310,750	Parroquia Los Lojas, cantón Daule
Dismedsa S.A.	LJ 1A Diez 5D	8.33	2,329,600	Parroquia Los Lojas, cantón Daule Km 14,5 Av. León FC parroquia La Aurora
		13.52	4,056,000	
		<u>34.28</u>	<u>\$ 6,696,350</u>	
Cupo de emisión			\$ 5,357,080	

Referencia Legal: Art. 13, numeral 4


Ing. Mario Alvarez Henao
Representante Legal


CPA Mireya Candelario
Contadora

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.
AUDITORES INDEPENDIENTES

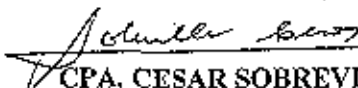
ANEXO 3

CERTIFICACIÓN DE AUSENCIA DE INHABILIDADES POR PARTE DEL AUDITOR

Declaro que el equipo de auditoria participante y el suscriptor del informe de auditoria de los estados financieros de Meisterblue S.A., no están incurso en las inhabilidades establecidas en el artículo 197 de la Ley de Mercado de Valores.

Referencia legal: Art. 5 numeral 3

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C.LTDA.
SC- RNAE 236


CPA. CESAR SOBREVILLA CORNEJO
REG. 22223

18 de marzo de 2014