

# 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 2014, 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 2014, 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**

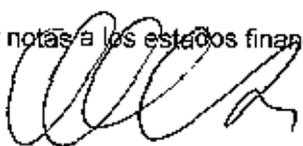
  
**CPA CESAR SOBREVILLA CORNEJO**  
**REG. 22223**

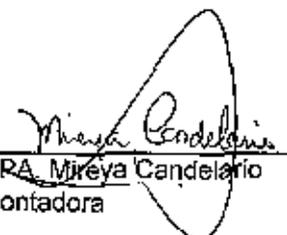
**15 de marzo de 2015**  
**Guayaquil – Ecuador**

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

	<u>Notas</u>	<u>2.014</u>	<u>2.013</u>
<b>ACTIVO</b>			
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	9.188.085	2.659.001
Activos financieros	7	4.536.876	4.601.692
Inventarios	8 y 14	27.795.726	32.448.712
Pagos anticipados	9	2.678.823	2.626.112
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<u><b>44.199.510</b></u>	<u><b>42.335.516</b></u>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Mobiliario y equipo	10	2.305.277	2.590.969
Activos financieros no corriente	11	20.751.430	1.959.531
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<u><b>23.056.707</b></u>	<u><b>4.550.501</b></u>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<u><b>67.256.216</b></u>	<u><b>46.886.017</b></u>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>			
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Cuentas y documentos por pagar	12	7.427.347	8.815.897
Obligaciones con instituciones financieras	13	4.922.620	6.111.278
Valores emitidos	14	1.286.667	1.275.099
Otras obligaciones corrientes	15	1.704.994	723.180
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<u><b>15.321.628</b></u>	<u><b>16.925.456</b></u>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
Cuentas y documentos por pagar	24	6.697.100	6.876.965
Obligaciones con instituciones financieras	13	5.758.625	5.050.878
Valores emitidos	14	1.250.000	2.500.000
Anticipos de clientes	16	12.460.036	11.975.916
Beneficios a empleados	17	150.693	116.197
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>		<u><b>26.314.455</b></u>	<u><b>26.519.956</b></u>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<u><b>41.636.083</b></u>	<u><b>43.445.411</b></u>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital suscrito	18	500.000	800
Aportes de accionistas para futura capitalización	19	21.113.243	2.639.200
Reserva legal	20	124.833	-
Otros resultados integrales	17	(41.600)	(17.770)
Resultados acumulados	21	3.923.658	818.376
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<u><b>25.620.134</b></u>	<u><b>3.440.606</b></u>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<u><b>67.256.216</b></u>	<u><b>46.886.017</b></u>

Ver notas a los estados financieros


  
 Ing. Mario Alvarez Henao  
 Gerente General


  
 CRA Mireya 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>2,014</u>	<u>2,013</u>
<b>INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>			
Venta de bienes	22	42.980.109	30.153.547
Intereses ganados		326.071	119.039
Otros		24.293	1.014
		<u>43.330.473</u>	<u>30.273.600</u>
<b>COSTOS Y GASTOS</b>			
Costo de ventas	23	32.208.936	23.297.824
Gastos de ventas y administrativos	23	4.656.002	4.124.024
Gastos financieros	23	1.558.386	1.077.595
		<u>38.423.323</u>	<u>28.499.443</u>
<b>GANANCIA ANTES DE PARTICIPACIÓN TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA</b>		4.907.150	1.774.157
Participación trabajadores	15	736.072	266.123
Impuesto a la renta	15	940.963	259.707
<b>GANANCIA DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<u>3.230.114</u>	<u>1.248.326</u>
<b>OTRO RESULTADO INTEGRAL</b>			
Pérdida actuarial por planes de beneficios definidos	17	23.830	17.770
<b>RESULTADO INTEGRAL TOTAL</b>		<u>3.206.284</u>	<u>1.230.556</u>
<b>UTILIDAD POR ACCIÓN</b>		<u>6,41</u>	<u>1.538,20</u>

Ver notas a los estados financieros



Ing. Mario Alvarez Henao  
Gerente General



CPA Mireya Candelario  
Contadora

**MEISTERBLUE S.A.**

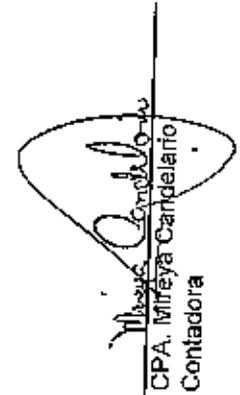
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	Notas	Capital suscrito	Aportes de accionistas para futura capitalización	Reserva legal	Pérdida actual	Resultados acumulados	Total
Saldos al 1 de enero de 2013		800	2.140.000	-	-	(429.950)	1.710.850
Aportes de accionistas	19	-	499.200	-	-	-	499.200
Resultado integral total		-	-	-	(17.770)	1.248.326	1.230.556
Saldos al 31 de diciembre de 2013	21	800	2.639.200	-	(17.770)	818.376	3.440.606
Aumento de capital	18	499.200	(499.200)	-	-	-	-
Aportes para futura capitalización	19	-	18.973.243	-	-	-	18.973.243
Apropiación	20	-	-	124.833	-	(124.833)	-
Resultado integral total		-	-	-	(23.830)	3.230.114	3.206.284
Saldos al 31 de diciembre de 2014	21	500.000	21.113.243	124.833	(41.600)	3.923.658	25.620.134

Ver notas a los estados financieros



Ing. Mario Alvarez Henao  
Gerente General



CPA. Mirya Candela  
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>2014</u>	<u>2013</u>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Cobros provenientes de clientes	43.904.772	33.315.046
Otros cobros por actividades de operación	350.364	54.701
Pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios	(27.636.565)	(32.576.900)
Pagos a y por cuenta de empleados	(2.449.144)	(1.593.287)
Intereses pagados	(1.348.276)	(1.077.595)
Impuesto a la renta	(472.579)	(155.422)
Otros pagos por actividades de operación	(3.111.230)	(3.334.654)
<b>EFECTIVO NETO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<u>9.237.342</u>	<u>(5.368.122)</u>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Adquisición de mobiliario y equipo	(177.623)	(337.082)
Baja de mobiliario y equipo	-	-
Préstamos recibidos de partes relacionadas	836.440	(644.234)
<b>EFECTIVO NETO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<u>658.816</u>	<u>(1.581.297)</u>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</b>		
Obligaciones financieras	8.700.000	16.070.000
Emisión de obligaciones	-	40.000
Préstamos a compañías relacionadas	9.091.840	6.876.965
Pagos de obligaciones financieras	(9.110.478)	(10.319.026)
Pagos de obligaciones emitidas	(1.250.000)	(1.250.000)
Aporte de accionista para futura capitalización	-	499.200
Pagos de préstamos a partes relacionadas	(10.798.436)	(4.556.311)
<b>EFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>	<u>(3.367.074)</u>	<u>7.350.828</u>
<b>AUMENTO NETO EN EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>	<b>6.529.083</b>	<b>411.409</b>
<b>EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL INICIO DEL AÑO</b>	<u>2.659.001</u>	<u>2.247.592</u>
<b>EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL FINAL DEL AÑO</b>	<u>9.188.085</u>	<u>2.659.001</u>

Ver notas a los estados financieros



 Ing. Mario Alvarez Henao  
Gerente General



 CPA Miréya 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>2014</u>	<u>2013</u>
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Utilidad integral del año	3.206.284	1.230.556
Ajustes por ingresos y gastos que no requirieron uso de efectivo		
Depreciación de activos fijos	483.315	405.961
Provisión jubilación patronal y desahucio	10.686	30.814
Provisión de intereses	200.609	(65.352)
Pérdida actuarial	23.830	17.789
Participación a los trabajadores	736.072	286.123
Impuesto a la renta	940.963	259.707
	<u>5.581.741</u>	<u>2.145.579</u>
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS		
Disminución (aumento) en clientes y otras cuentas por cobrar	479.562	(2.175.985)
Disminución (aumento) en inventarios	4.652.986	(10.891.038)
Disminución en activo por impuesto corriente	-	1
(Aumento) en gastos anticipados	(52.711)	(583.196)
(Aumento) en otros activos	(797.566)	-
(Disminución) aumento en proveedores y otras cuentas por pagar	(81.093)	1.429.486
(Disminución) aumento en beneficios a los empleados	(224.309)	58.521
(Disminución) en pasivo por impuesto corriente	(470.914)	(108.094)
Aumento en anticipos de clientes	149.646	4.756.604
EFECTIVO NETO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>9.237.342</u>	<u>(5.368.122)</u>

Ver notas a los estados financieros



Ing. Mario Alvarez H.  
Representante Legal



CPA. Mireya Candelario  
Contadora

## **MEISTERBLUE S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 (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 tributario se encuentra a la vía la Aurora Km 14.4 Piazza la Joya local 2 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 el saldo con 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, 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. 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 2014 fueron aprobados y autorizados por la Administración para su emisión el 6 de marzo de 2015.

#### **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) vigente al 31 de diciembre de 2014. 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 las 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 de efectivo.**

Incluyen el efectivo en caja, los saldos en cuentas corrientes bancarias, los depósitos a plazo y otras 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 con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento y activos financieros disponibles para la venta con cambios en el resultado integral.

Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados 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 2014, 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 a continuación:

**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 que se clasifican como activos no corrientes.

**Otros pasivos financieros:** representados en el estado de situación financiera por las obligaciones financieras, cuentas por pagar a proveedores, partes relacionadas y otros. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera que se clasifican como pasivos no corrientes.

### 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; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable con cambios en resultados. 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 la tasa de interés efectiva. 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: Corresponde a saldos adeudados por los clientes por las ventas de bienes realizadas en el curso normal de los negocios.
- b. Cuentas por cobrar a partes 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: 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 la tasa de interés efectiva. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- a. Proveedores y otras cuentas por pagar: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no genera intereses y son pagaderos hasta 60 días.
- b. Obligaciones financieras: Son pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos que se hayan incluidos en la transacción, posteriormente se miden al costo amortizado, los costos financieros se reconocen en los resultados durante la vigencia de la obligación utilizando las tasas de interés pactadas.

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

- c. 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.

- d. 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 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 del activo.

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 asigna 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 en caso que se defina 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 se determina como la diferencia entre los ingresos netos de la transacción y el valor en libros 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, 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% 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 establece 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.

### 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 período.

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 al personal: se registra el costo 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 6,54% (2013: 7%) 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 otro resultado integral (ORI).

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 periodo 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 y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

## **2.12 Cambios en políticas contables y revelaciones**

Las 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 son:

### **Con vigencia efectiva a partir del 1 de enero de 2016:**

Enmienda a las NIC 16 y NIC 38, aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización.

Enmienda a las NIC 16 y NIC 41, agricultura: Plantas productoras

NIC 27, Método de la participación en los estados financieros individuales.

Enmienda a la NIIF 11, acuerdos conjuntos: contabilización de adquisiciones de participaciones de operaciones conjuntas.

NIIF 14, cuentas de diferimientos de actividades reguladas.

### **Con vigencia efectiva a partir del 1 de enero de 2017**

NIIF 15; ingresos de actividades ordinarias provenientes de contratos con clientes.

### **Con vigencia efectiva a partir del 1 de enero de 2018**

NIIF 9, Instrumentos Financieros.

La Administración de la Compañía estima que la adopción de las normas y enmiendas no serán aplicables.

## **3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS 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 períodos contables posteriores.

## **Mobiliario y equipos**

La determinación de las vidas útiles y valores residuales se evalúan al cierre de cada año a fin de determinar la vida útil económica de estos bienes.

## **Deterioro de activos**

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, la Administración analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Si el importe recuperable es menor al valor en libros, se reconoce la diferencia como provisión por deterioro, con cargo a resultados.

## **Provisión por beneficios a los empleados:**

Cualquier cambio en los factores y sus supuestos empleados en el cálculo actuarial de la Jubilación patronal y desahucio; tendrá impacto en el valor en libros de las obligaciones.

## **Impuesto a la renta**

Debido a las incertidumbres con respecto a la interpretación de regulaciones tributarias complejas y a los cambios en las normas tributarias se requiere un grado importante de juicio para determinar la provisión para el impuesto a la renta, existen muchas transacciones y cálculos para los que la determinación última del impuesto es incierta.

Cuando el resultado fiscal final de estos asuntos sea diferente de los importes que se reconocieron inicialmente, tales diferencias tendrán efecto sobre el impuesto a la renta y las provisiones por impuestos diferidos en el ejercicio en que se realice tal determinación.

## **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 establecidas, identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas de la Compañía.

#### **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
<b>Al 31 de diciembre del 2014</b>			
Proveedores y otras cuentas por pagar	2.708.744	-	-
Obligaciones financieras	4.922.620	5.756.625	-
Valores emitidos	1.266.667	1.250.000	-
Partes relacionadas	4.718.603	-	-
	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 Años	Entre 2 y 5 Años
<b>Al 31 de diciembre del 2013</b>			
Proveedores y otras cuentas por pagar	2.852.038	-	-
Obligaciones financieras	6.111.278	5.050.878	-
Valores emitidos	1.275.099	1.250.000	1.250.000
Partes relacionadas	5.963.859	-	-

### 4.2. Gestión 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 2014 fueron los siguientes:

	2014	2013
Total deuda con terceros	27.320.359	30.630.117
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>-9.189.085</u>	<u>-2.659.001</u>
Deuda neta	18.132.274	27.971.116
Total patrimonio neto	<u>25.620.134</u>	<u>3.440.606</u>
Capital total	43.752.408	31.411.722
Ratio de apalancamiento	41,44%	89,04%

## 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 2014		Al 31 de diciembre del 2013	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
<b>Activos financieros medidos al costo</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	9.158.085	-	2.659.001	-
<b>Activos financieros medidos al costo amortizado</b>				
Cuentas por cobrar a clientes	3.069.114	-	3.844.131	-
Partes relacionadas	889.689	980.620	474.943	1.491.281
Otras cuentas por cobrar	305.798	-	282.617	468.300
Inversiones en acciones	-	2.266.758	-	-
<b>Total activos financieros</b>	<b>13.452.686</b>	<b>3.247.378</b>	<b>7.260.693</b>	<b>1.959.581</b>
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado</b>				
Proveedores y otras cuentas por pagar	2.708.744	-	2.852.038	-
Obligaciones financieras	4.922.620	5.756.625	6.111.278	5.050.878
Valores emitidos	1.266.667	1.250.000	1.275.099	2.500.000
Partes relacionadas	4.718.603	6.697.100	5.968.859	6.876.965
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>13.616.634</b>	<b>13.703.725</b>	<b>16.207.274</b>	<b>14.427.843</b>

### Valor razonable de instrumentos financieros

El valor en libros de los instrumentos financieros corresponden o se aproximan a su valor razonable debido a que se liquidan en el corto plazo y a que las 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 DE EFECTIVO**

	<u>2.014</u>	<u>2.013</u>
Caja	181.580	46.612
Instituciones financieras privadas	7 928.295	1.582.503
Certificados de depósito bancario con vencimiento hasta marzo de 2015 e interés de 3,9% (marzo de 2014 e interés de 5,22% en 2013)	1 078.210	1.029.886
	<u>9.188.085</u>	<u>2.659.001</u>

**7 - ACTIVOS FINANCIEROS**

	<u>2.014</u>	<u>2.013</u>
Documentos y cuentas por cobrar no relacionadas		
De actividades ordinarias que no generan intereses		
Clientes	3.069.114	3.844.131
Terceros	270.907	248.139
Encargo fiduciario (Nota 25)	272.275	-
Empleados	34.891	38.478
Documentos y cuentas por cobrar relacionadas		
Partes relacionadas (Nota 24)	889.689	474.943
	<u>4.536.876</u>	<u>4.601.692</u>

**8 - INVENTARIOS**

	<u>2.014</u>	<u>2.013</u>
Obras en construcción, Urbanizaciones		
Rey Arturo	807.608	1.985.249
Reina Beatriz	1.126.175	3.438.192
Rey Carlos	750.818	10.311.038
Princesa Diana	6.171.090	7.247.425
Plan Maestro	4.462.364	4.940.646
Príncipe Felipe	5.755.583	1.356.250
Rey Eduardo	3.413.981	1.068.924
Príncipe Guillermo	1.208.044	-
Príncipe Harry	522.528	-
Reina Isabel	733.845	-
Otras	1.387.124	1.046.686
	<u>26.339.162</u>	<u>31.394.409</u>
Materiales para la construcción	1.447.719	1.048.084
Suministros y materiales	8.845	6.218
	<u>27.795.726</u>	<u>32.448.712</u>

Las obras en construcción incluyen los siguientes costos

	<u>2.014</u>	<u>2.013</u>
Urbanización	37.491.094	25.193.698
Edificación	25.277.332	19.311.616
Planificación y presupuesto		4.422.833
Equipamiento	14.107.990	9.082.628
Licencias y permisos	1.234.250	763.990
Costos financieros	2.113.331	726.544
Otros costos	7.582.421	1.151.423
Costos liquidados	<u>(61.467.257)</u>	<u>(29.268.321)</u>
	<u>26.339.162</u>	<u>31.394.409</u>

**9 - SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS**

	<u>2.014</u>	<u>2.013</u>
Seguros	2.410	14.218
Arriendos	7.990	7.990
Anticipos a proveedores	2.668.423	2.603.904
	<u>2.678.823</u>	<u>2.626.112</u>

**10 - MOBILIARIO Y EQUIPO**

	<u>12-31-2013</u>	<u>Adiciones</u>	<u>12-31-2014</u>
Instalaciones	68.733		68.733
Muebles y enseres	215.577	24.533	240.110
Maquinaria y equipo	2.384.253		2.384.253
Equipo de computación y software	486.009	40.991	527.000
Vehículos	144.715	112.099	256.814
	<u>3.299.287</u>	<u>177.623</u>	<u>3.476.910</u>
Depreciación acumulada	(708.318)	(463.315)	(1.171.634)
	<u>2.590.969</u>	<u>(285.692)</u>	<u>2.305.276</u>

	<u>1-1-2013</u>	<u>Adiciones</u>	<u>12-31-2013</u>
Instalaciones	68.733		68.733
Muebles y enseres	130.501	85.076	215.577
Maquinaria y equipo	1.707.781	676.472	2.384.253
Equipo de computación y software	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	(302.357)	(405.961)	(708.318)
	<u>2.059.868</u>	<u>531.101</u>	<u>2.590.969</u>

**11 - ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTE**

	<u>2.014</u>	<u>2.013</u>
Documentos y cuentas por cobrar		
Partes relacionadas (Nota 24)	980.620	1.491.231
Otras	-	468.300
Derechos fiduciarios (Nota 26)	17.504.052	-
Inversiones en acciones	2.266.758	-
	<u>20.751.430</u>	<u>1.959.531</u>

	<u>2.014</u>	
	<u>Valor</u>	<u>% de</u>
	<u>Costo</u>	<u>Participación</u>
Perfil Business Inc (1)	2.266.755	100,0000
Sunpop S.A.	1	0,1300
Facelaw S.A.	1	0,1300
Bluedream S.A.	1	0,1300
	<u>2.266.758</u>	

(1) El 27 de diciembre de 2014 se celebró un Contrato de Aporte de Acciones mediante el cual el accionista Lindavel Overseas S.A. transfirió a favor de Meisterblue S.A., a título de aporte para futuro aumento de capital el 100% del capital de la compañía de nacionalidad panameña Perfil Business Inc. consistente en 100 acciones con un valor nominal de \$100, por el valor de \$2.266.754,70 que se corresponde con el valor comercial de la compañía. (Nota 19)

## 12 - CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

	<u>2.014</u>	<u>2.013</u>
<b>Locales:</b>		
Proveedores	1.173.641	1.959.506
Clientes	959.468	536.894
Cuotas de reservación de viviendas	88.443	150.643
Fondos de garantía de proveedores	417.276	203.583
Partes relacionadas (Nota 24)	4.718.603	5.963.859
Otras	69.916	1.412
	<u>7.427.347</u>	<u>8.815.897</u>

## 13 - OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

	<u>2.014</u>	<u>2.013</u>
Bancos Locales		
Pacífico (2)		
Prestamos de amortización gradual con vencimientos mensuales hasta septiembre de 2017 e interés del 8,50% (abril de 2015 e interés del 7,75% en 2013)	6.438.000	7.084.326
Pichincha		
Prestamos con vencimientos hasta junio de 2014 e interés del 8%	-	3.999.448
Rumiñahui		
Prestamo con vencimiento en agosto de 2016 e interés del 8,95%	1.437.296	-
Internacional		
Prestamo con vencimiento en diciembre de 2015 e interés del 8,50%	2.800.000	-
Intereses por pagar	5.950	78.382
	<u>10.679.246</u>	<u>11.162.156</u>
Menos vencimientos corrientes	<u>(4.922.620)</u>	<u>(6.111.278)</u>
	<u>5.756.626</u>	<u>5.050.878</u>

Los vencimientos de estas obligaciones son:

<u>Años</u>	<u>2.014</u>	<u>2.013</u>
2015	-	3.275.919
2016	4.307.626	1.774.959
2017	1.449.000	-
	<u>5.756.626</u>	<u>5.050.878</u>

La Compañía capitalizó intereses de obligaciones financieras por \$898.400 (\$591.586 en 2013) relacionados con el financiamiento de las obras en proceso que requieren de un tiempo mayor a un año.

(2) 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.

#### 14 - VALORES EMITIDOS

	<u>2.014</u>	<u>2.013</u>
<b>Primera emisión de obligaciones</b>		
Obligaciones clase A con plazo de 1.440 días, amortización de capital y pago de interés trimestral a la tasa fija del 8% anual	2.000.000	3.000.000
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	500.000	750.000
Intereses por pagar	16.667	25.099
	<u>2.516.667</u>	<u>3.775.099</u>
Menos vencimientos corrientes	<u>(1.266.667)</u>	<u>(1.275.099)</u>
	<u>1.250.000</u>	<u>2.500.000</u>

Los vencimientos de estas obligaciones son:

<u>Años</u>	<u>2.014</u>	<u>2.013</u>
2.015	-	1.250.000
2.016	1.250.000	1.250.000
	<u>1.250.000</u>	<u>2.500.000</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 Megadome de lotes de terrenos de 34,28 hectáreas con un avalúo comercial de \$6.696.350.

#### 15 - OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

	<u>2.014</u>	<u>2.013</u>
Con la administración tributaria	152.606	150.940
Impuesto a la renta	583.664	115.280
Con el IESS	48.655	41.118
Por beneficios de ley a empleados	183.997	149.719
Participación trabajadores	736.072	266.123
	<u>1.704.994</u>	<u>723.180</u>

	<u>2.014</u>	<u>2.013</u>
<b>Pasivo por impuesto corriente</b>		
Impuesto a la renta	583.664	115.280
Impuesto al valor agregado	16	-
Retenciones en la fuente:		
impuesto a la renta	67.368	81.866
impuesto al valor agregado	85.222	69.074
	<u>736.270</u>	<u>266.220</u>

**15 - OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES (continuación)**

Principales componentes del gasto por impuesto a la renta

	<u>2.014</u>	<u>2.013</u>
Gasto por impuesto corriente	940.963	270.702
Gasto (ingreso) fiscal relacionado con el origen y reversión de diferencias temporarias		(10.995)
Gasto por impuesto a la renta	<u>940.963</u>	<u>259.707</u>

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

	<u>2.014</u>	<u>2.013</u>
Saldo al inicio del año	115.281	(1)
Pago	(115.280)	
Anticipo	(353.111)	(154.113)
Retenciones de terceros	(4.189)	(1.307)
Impuesto causado	940.963	270.702
Saldo al final del año	<u>583.664</u>	<u>115.281</u>

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

	<u>2.014</u>	<u>2.013</u>
Saldo al inicio del año	-	10.995
Gasto (ingreso) fiscal por diferencias temporarias	-	(10.995)
Saldo al final del año	<u>-</u>	<u>-</u>

Por beneficios de ley a empleados

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

	<u>2.014</u>	<u>2.013</u>
Aporte individual y préstamos	30.654	23.353
Aporte patronal	18.000	17.765
Fondo de reserva	1.154	996
Décimo tercer y cuarto sueldo	59.872	54.549
Vacaciones	115.039	86.243
Salario digno	7.932	7.932
Participación trabajadores	736.072	266.123
	<u>968.724</u>	<u>456.960</u>

	<u>2.014</u>	<u>2.013</u>
Saldo al inicio del año	433.607	108.963
Provisiones	1.947.895	1.104.306
Pagos	(1.443.433)	(779.662)
Saldo al final del año	<u>938.070</u>	<u>433.607</u>

## 16 - ANTICIPOS DE CLIENTES

	<u>2.014</u>	<u>2.013</u>
Urbanizaciones:		
Rey Arturo	715.977	1.877.108
Reina Beatriz	698.437	1.837.639
Rey Carlos	870.181	3.443.560
Princesa Diana	2.329.233	2.546.046
Príncipe Felipe	2.850.157	1.221.853
Rey Eduardo	1.261.144	586.177
Reina Isabel	3.240.468	463.533
Príncipe Guillermo	494.439	-
	<u>12.480.036</u>	<u>11.975.916</u>

## 17 - BENEFICIOS A EMPLEADOS

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

	<u>2.014</u>	<u>2.013</u>
<b>Jubilación patronal</b>		
Saldo al inicio del año	90.306	53.374
Costo laboral	36.504	25.188
Costo financiero	6.321	3.736
Pérdida actuarial	9.291	13.497
Reducción y liquidación anticipada	(23.261)	(5.489)
Saldo al final del año	<u>119.161</u>	<u>90.306</u>
<b>Bonificación por desahucio</b>		
Saldo al inicio del año	25.891	14.240
Costo laboral	9.334	6.395
Costo financiero	1.790	984
Pérdida actuarial	14.539	4.272
Pagos de beneficios	(20.021)	-
Saldo al final del año	<u>31.533</u>	<u>25.891</u>
	<u>150.693</u>	<u>116.197</u>

## 18 - CAPITAL SUSCRITO

Está representado por 500.000 acciones ordinarias de \$1,00 de valor nominal unitario. (800 acciones en 2013)

Mediante escritura pública inscrita en el Registro Mercantil el 13 de marzo de 2014 se aumentó el capital suscrito en \$499.200 en efectivo.

La composición accionaria es la siguiente:

<u>Accionistas</u>	<u>Nacionalidad</u>	<u>No de acciones</u>		<u>%</u>
		<u>2.014</u>	<u>2.013</u>	
Lindavel Overseas S.A.	Panamense	499.375	799	99,875
Dismedsa S.A.	Ecuatoriana	625	1	0,125
		<u>500.000</u>	<u>800</u>	<u>100,000</u>

## 19 - APORTES DE ACCIONISTAS PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN

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.

Las Juntas Generales de Accionistas celebradas el 17 de diciembre de 2014 resolvió aceptar los aportes en especie, para futuro aumento de capital por \$ 7.507.788,03 por parte de la compañía Dismedsa S.A., \$ 6.082.961 por parte de la compañía Corporación Celeste S.A. Corpacel y \$ 3.115.739,62 por parte de la compañía Corporación Samborombón S.A. Corsam; aportes que corresponden a cuentas por cobrar que tienen estas compañías con la compañía de nacionalidad panameña BOSSIER SERVICES INC.

La Junta General de Accionistas celebrada el 27 de diciembre de 2014 resolvió aceptar un aporte, para futuro aumento de capital por \$ 2.266.754,70 por parte de la compañía Lindavel Overseas S.A. y que consiste en el 100% de las acciones de la compañía Pertil Business Inc. compuesta de 100 acciones de un valor nominal de \$100 totalmente liberadas y pagadas.

## 20 - RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías requiere que se transfiera a reserva legal el 10% de la utilidad neta anual, hasta que llegue por lo menos al 50% del capital suscrito. La reserva no puede distribuirse como dividendo a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la compañía pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

## 21 - RESULTADOS ACUMULADOS

	<u>2.014</u>	<u>2.013</u>
Utilidad (pérdida) acumulada, distribuible	3.910.901	805.618
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF (3)	<u>12.758</u>	<u>12.758</u>
	<u><u>3.923.659</u></u>	<u><u>818.376</u></u>

(3) 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.

## 22 - VENTAS Y COSTO DE VENTAS

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

	<u>VENTAS</u>		<u>COSTO DE VENTAS</u>	
	<u>2.014</u>	<u>2.013</u>	<u>2.014</u>	<u>2.013</u>
Urbanizaciones				
Reina Beatriz	7.246.571	15.060.994	5.551.841	11.434.844
Rey Arturo	2.552.850	13.475.234	2.086.988	10.613.481
Rey Carlos	19.503.255	1.617.320	14.709.233	1.249.609
Princesa Diana	13.677.434	-	9.860.873	-
	<u><u>42.980.109</u></u>	<u><u>30.153.547</u></u>	<u><u>32.208.936</u></u>	<u><u>23.297.824</u></u>

## 23 - COSTOS Y GASTOS

	<u>2.014</u>	<u>2.013</u>
Resumen de costos y gastos:		
Costo de ventas	32,208,936	23,297,824
Gastos administrativos	2,705,281	2,090,734
Gastos de ventas	1,950,721	2,033,291
	<u>36,864,937</u>	<u>27,421,848</u>
Detalle por naturaleza:		
Consumo de materias primas y consumibles	29,061,811	21,109,064
Remuneraciones y beneficios a los empleados	3,427,610	2,645,187
Honorarios profesionales	1,023,594	695,932
Impuestos y contribuciones	139,088	136,348
Arrendos de inmuebles	271,088	255,683
Mantenimiento y reparaciones	175,334	372,710
Publicidad	411,631	465,922
Depreciación	463,315	405,894
Otros gastos	1,891,466	1,335,108
	<u>36,864,937</u>	<u>27,421,848</u>
Remuneraciones y beneficios a empleados		
Sueldos y salarios	2,215,768	1,807,004
Beneficios sociales	795,385	508,261
Aportes al IESS	416,438	329,922
	<u>3,427,611</u>	<u>2,645,187</u>
Gastos financieros		
Intereses por obligaciones financieras		
Intereses por obligaciones con terceros	269,112	354,672
Intereses por obligaciones con relacionadas	1,273,213	708,786
Otros	16,061	14,137
	<u>1,558,386</u>	<u>1,077,595</u>

## 24 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS

### Saldos con partes relacionadas

	Cuentas por cobrar			
	2014		2013	
	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo
Duifan	432,894	525,193	281,507	1,232,536
Megadome	265,535	455,427	134,867	258,695
Corpacel	150,429	-	7,732	-
Corsam	20,698	-	20,638	-
Dismetisa	20,133	-	30,200	-
	<u>889,689</u>	<u>980,620</u>	<u>474,944</u>	<u>1,491,231</u>

## 24 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS

	Cuentas por pagar			
	2014		2013	
	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo
Dismedsa	4.701.427	6.697.100	5.707.101	6.595.411
Corpacel	11.652	-	194.979	149.800
Corsam	5.524	-	61.779	131.754
	<u>4.718.603</u>	<u>6.697.100</u>	<u>5.963.859</u>	<u>6.876.965</u>

Los saldos corresponden principalmente a flujos de efectivo entregados y recibidos, los cuales no tienen fecha de vencimiento y generan intereses del 8%.

### Transacciones con partes relacionadas

	2014	2013
Ingresos por intereses	196.738	84.109
Gastos por intereses	1.273.213	689.182
Préstamos recibidos	9.091.840	4.246.770
Préstamos otorgados	865.437	716.034
Compra de inventarios	91.787	-

## 25 - ENCARGO FIDUCIARIO

Para dar cumplimiento al reglamento de funcionamiento de las compañías que realizan actividad inmobiliaria, el 10 de marzo de 2014 se suscribió el contrato de Constitución del Encargo Fiduciario Príncipe Guillermo VR, como Constituyente inicial – Meisterblue S.A., Constituyente adherente – las Promitentes Compradores de la Etapa Príncipe Guillermo del Conjunto Residencial Villa del Rey, como Beneficiario Meisterblue S.A. y Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos como la Fiduciaria con el objeto de mantener, de manera irrevocable, la tenencia y realice las gestiones entendidas en virtud de los recursos dinerarios y en especie que son entregados, y se entregaran a futuro, al presente Encargo Fiduciario.

Los dineros administrados por la Administradora de Fondos y Fideicomisos se entregaran a su constituyente o fideicomitente únicamente cuando se haya verificado el punto de equilibrio para la construcción de la respectiva etapa; de no verificarse el punto de equilibrio, la Administradora de Fondos y Fideicomisos procederá a restituir los dineros entregados por cada uno de los constituyentes adherentes. La Junta General de Accionistas de la compañía serán los responsables de declarar la verificación del punto de equilibrio, lo cual deberá ser notificado a la Administradora de Fondos y Fideicomisos.

Mediante resolución No. SCV - INMV - DNAR - SA - 0004740 del 18 de julio de 2014, la Superintendencia de Compañías dispone inscribir en el Registro del Mercado de Valores el Encargo Fiduciario Príncipe Guillermo VR, con fecha 18 de agosto de 2014 se emitió el Certificado de Inscripción.

## 26 - DERECHOS FIDUCIARIOS

La compañía es titular del 100% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración y Garantía MB, que le dan derecho al remanente del patrimonio fideicomitado una vez que se haya cumplido con la finalidad del contrato.

El fideicomiso fue constituido el 23 de diciembre de 2014 entre Meisterblue S.A. como Constituyente y/o Beneficiaria del Remanente, las compañías Dismedsa S.A., Corporación Samborombón S.A. Corsam, Corporación Celeste S.A. Corpacel como Beneficiarias Acreedoras y Fidunegocios S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos como la fiduciaria.

## 26 - DERECHOS FIDUCIARIOS (continuación)

Meisterblue S.A. es titular de varias cuentas por cobrar contra la compañía de nacionalidad panameña BOSSIER SERVICES INC., por un valor de \$ 17.501.654,92 y sus respectivas garantías en la forma de prendas sobre las acciones de las compañías BLUEDREAM S.A., SUNPOP S.A., y FACELAW S.A. de propiedad de BOSSIER SERVICE INC, prenda que incluye el derecho a recibir los dividendos para amortizar las obligaciones y que durante la vigencia del fideicomiso será ejercido por la Constituyente.

BOSSIER SERVICES INC., acepta transferir, con derecho a recuperar, el dominio de las acciones de las compañías BLUEDREAM S.A., SUNPOP S.A., y FACELAW S.A. que se encuentran prendadas a favor de la compañía Constituyente, con la finalidad de que los aporte al fideicomiso para que los dividendos que generen las acciones sirvan como fuente de pago de las obligaciones antes referidas.

Las instrucciones impartidas por las beneficiarias a la fiduciaria son:

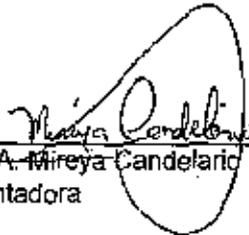
- Cobrar las acreencias contra la compañía BOSSIER SERVICE INC.
- Ejercer el derecho del voto que le confieren las acciones para que las emisoras de las mismas realicen su activo, y con el producto del mismo repartan dividendos al fideicomiso para extinguir las acreencias.
- Destinar los recursos recibidos en pago de las acreencias, para atender las obligaciones con las compañías beneficiarias acreedoras.
- Una vez extinguida las cuentas por cobrar contra BOSSIER SERVICE INC. transferir las acciones a esta última.

## 25 - HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2014 y la fecha de emisión de estos estados financieros 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

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**SOBRE LA INFORMACIÓN FINANCIERA SUPLEMENTARIA**

# PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.

## AUDITORES INDEPENDIENTES

---

### INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LA INFORMACIÓN FINANCIERA SUPLEMENTARIA

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

1. Hemos efectuado la auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría a los estados financieros de **MEISTERBLUE S.A.**, por el año terminado el 31 de diciembre de 2014, y hemos emitido nuestro informe sin salvedades con fecha 15 de marzo de 2015.
2. Nuestra auditoría 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 se presenta con el propósito de cumplir con las disposiciones establecidas.
3. Disposiciones establecidas en el Artículo 6, Sección IV, Capítulo IV, Subtítulo IV, Título II.
  - 3.1 **Opinión sobre si las actividades realizadas se enmarcan en la ley y del cumplimiento de las obligaciones establecidas en la ley.** Las actividades realizadas se enmarcan en la Ley y los resultados de nuestras pruebas no revelaron incumplimientos de controles, resoluciones y/o actividades no permitidas por la Ley.
  - 3.2 **Evaluación y recomendación sobre el control interno.** En el desarrollo de nuestras pruebas de control interno, no determinamos ninguna recomendación relevante para su mejoramiento.
  - 3.3 **Opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias.** 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.
  - 3.4 **Opinión sobre el cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendados en informes anteriores.** Debido a que no se presentaron recomendaciones en años anteriores, no opinamos al respecto.
4. Disposiciones establecidas en el Artículo 13, Sección IV, Capítulo IV, Subtítulo IV, Título II.
  - 4.1 **Verificación del cumplimiento de las condiciones establecidas en el prospecto de oferta pública.** En nuestra opinión los mecanismos de negociación de valores utilizados por la compañía, cumplen con las condiciones establecidas en el Prospecto De Oferta Pública De Valores De Obligaciones a Largo Plazo.

4.2 **Verificación de la aplicación de los recursos captados por la emisión de valores.** En nuestra opinión los recursos captados a través de la emisión de obligaciones por la compañía fueron utilizados para capital de trabajo de acuerdo con los términos de la emisión.

4.3 **Verificación de la realización de las provisiones para el pago de capital y de los intereses, de la emisión de obligaciones realizada.** En nuestra opinión la compañía efectuó las provisiones para el pago de capital e intereses en los términos y condiciones establecidos en la emisión.

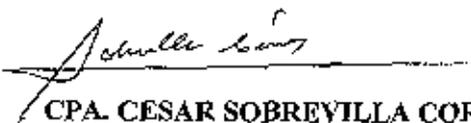
4.4 **Opinión sobre la razonabilidad y existencia de las garantías que respaldan la emisión de valores.** En nuestra opinión la compañía tiene las garantías general y específica que respalda la emisión.

5. Disposición Artículo 5 Numeral 3

5.1 **Certificación de ausencia de inhabilidades por parte del auditor.**

Declaro que el equipo de auditoría participante y el suscriptor del informe de auditoría 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.

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



**CPA. CESAR SOBREVILLA CORNEJO**  
**REG. 22223**

**18 de marzo de 2015**