

AUDITORÍAS & AVALÚOS

MEISTERBLUE CÍA. LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS

**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE
DEL 2015**

**CON EL DICTAMEN DEL AUDITOR
INDEPENDIENTE**



AUDITORÍAS & AVALÚOS

DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Socios de:

MEISTERBLUE CIA. LTDA.
Dictamen sobre los estados financieros

Guayaquil, Marzo 01 del 2016

Hemos auditado los estados financieros de la compañía **MEISTERBLUE CIA. LTDA.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2015 y los correspondientes estado del resultado integral, de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y un resumen de políticas contables significativas.

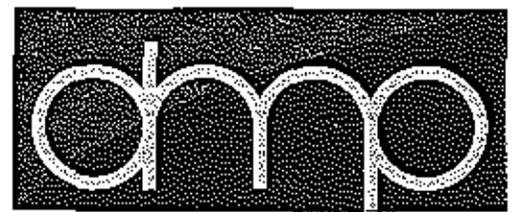
Responsabilidad de la administración por los estados financieros

La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento del control interno que aseguren la preparación y presentación razonable de estados financieros libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y haciendo estimaciones contables que sean razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría, que fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, así como que la auditoría sea planificada y realizada para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea material.

Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea material en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al realizar esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno. Una auditoría también incluye, evaluar la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como, evaluar la presentación general de los estados financieros.



AUDITORÍAS & AVALÚOS

A los Socios de:

MEISTERBLUE CIA. LTDA.
Dictamen sobre los estados financieros

Guayaquil, Marzo 01 del 2016

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

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados, presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **MEISTERBLUE CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre del 2015, los resultados de sus operaciones, y sus flujos de efectivo el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Informes sobre otros requisitos legales y reguladores

Nuestras opiniones adicionales, establecidas en la Resolución No.CNV-008-2006 de la *Junta de Regulación del Mercado de Valores (antes, Consejo Nacional de Valores)*, publicada en el Registro Oficial Edición Especial 1, del 8 de marzo del 2007, y de cumplimiento de obligaciones tributarias como agente de retención y percepción de **MEISTERBLUE CIA. LTDA.**, por el por el año terminado el 31 de diciembre del 2015, se emiten por separado.

7

Acman Cía. Ltda.
SC-RNAE-2 No. 472

Daniel Martínez P.
Socio
Registro Profesional 23.251

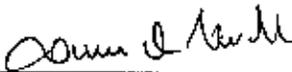
**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015
E INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

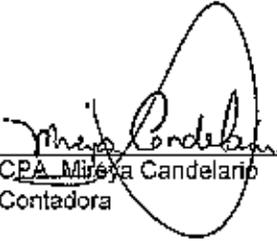
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	1
ESTADOS FINANCIEROS	
Estado de situación financiera	3
Estado de resultado integral	4
Estado de cambios en el patrimonio	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	8

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

	Notas	2.015	2.014
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	1.416.553	9.188.085
Activos financieros	7	4.294.186	4.536.876
Inventarios	8 y 13	41.254.832	27.795.726
Pagos anticipados	9	3.160.056	2.678.823
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		50.125.626	44.199.510
ACTIVO NO CORRIENTE			
Mobiliario y equipo	10	2.017.369	2.305.277
Activos financieros no corrientes	11	20.236.737	20.751.430
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		22.254.105	23.056.707
TOTAL ACTIVO		72.379.731	67.256.216
PASIVO Y PATRIMONIO			
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas y documentos por pagar	12	12.639.514	7.427.347
Obligaciones con instituciones financieras	13 y 8	10.308.603	4.922.620
Valores emitidos	14	1.258.889	1.266.667
Otras obligaciones corrientes	15	1.039.851	1.704.994
TOTAL PASIVO CORRIENTE		25.146.858	15.321.628
PASIVO NO CORRIENTE			
Cuentas y documentos por pagar	24	4.345.100	6.697.100
Obligaciones con instituciones financieras	13 y 8	1.463.072	5.756.625
Valores emitidos	14	-	1.250.000
Beneficios a empleados	16	332.848	150.893
Anticipos de clientes	17	13.973.144	12.460.036
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		20.114.163	26.314.455
TOTAL PASIVO		45.261.021	41.636.083
PATRIMONIO			
Capital suscrito	18	500.000	500.000
Aportes para futura capitalización	19	21.596.489	21.113.243
Reserva legal	20	250.000	124.833
Resultados acumulados	21	4.923.588	3.923.658
Otros resultados integrales	16	(151.347)	(41.600)
TOTAL PATRIMONIO		27.118.710	25.620.134
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		72.379.731	67.256.216

Ver notas a los estados financieros


 Ing. Jaime Granados Mutis
 Gerente General

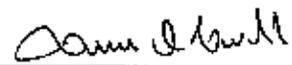

 CPA Mirya Candelario
 Contadora

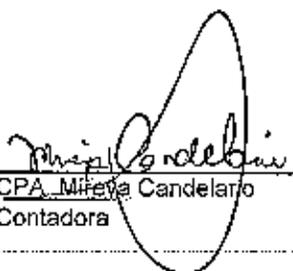
MEISTERBLUE CIA. LTDA.

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

	<u>Notas</u>	<u>2.015</u>	<u>2.014</u>
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS			
Venta de bienes inmuebles	22	30.570.122	42.980.109
Intereses ganados		179.859	326.071
Otros		329.762	24.293
		<u>31.079.743</u>	<u>43.330.473</u>
COSTOS Y GASTOS			
Costo de ventas	23	22.011.831	32.208.936
Gastos de ventas y administrativos	23	5.357.515	4.656.002
Gastos financieros	23	826.228	1.558.386
		<u>28.195.574</u>	<u>38.423.323</u>
GANANCIA ANTES DE PARTICIPACIÓN TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		2.884.169	4.907.150
Participación trabajadores	15	432.625	736.072
Impuesto a la renta	15	645.678	940.963
GANANCIA DE OPERACIONES CONTINUADAS		<u>1.805.865</u>	<u>3.230.114</u>
OTRO RESULTADO INTEGRAL			
Pérdida actuarial por planes de beneficios definidos	16	109.747	23.830
RESULTADO INTEGRAL TOTAL		<u>1.696.118</u>	<u>3.206.284</u>

Ver notas a los estados financieros


Ing. Jaime Granados Mutis
Gerente General

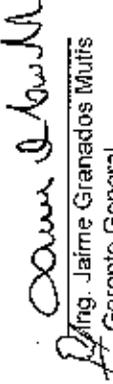

CPA Mireya Candelario
Contadora

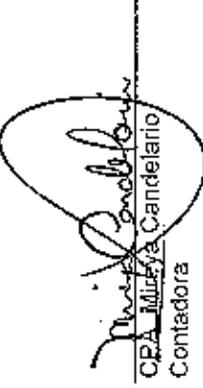
MEISTERBLUE CIA. LTDA.

**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 para futura capitalización	Reserva legal	Resultados acumulados	ORI (pérdida) actuarial	Total
Saldos al 1 de enero de 2014		800	2.639.200	-	818.376	(17.770)	3.440.606
Aumento de capital	18	489.200	(499.200)	-	-	-	-
Aportes para futura capitalización	19	-	18.973.243	-	-	-	18.973.243
Apropiación	20	-	-	124.833	(124.833)	-	-
Resultado integral total		-	-	-	3.230.114	(23.830)	3.206.284
Saldos al 31 de diciembre de 2014		500.000	21.113.243	124.833	3.923.657	(41.600)	25.620.134
Aportes de socios	19	-	2.750.000	-	-	-	2.750.000
Retiro de aportes de socios	19	-	(2.266.765)	-	-	-	(2.266.765)
Apropiación	20	-	-	125.167	(125.167)	-	-
Distribución de dividendos	21	-	-	-	(680.788)	-	(680.788)
Resultado integral total		-	-	-	1.805.865	(109.747)	1.696.118
Saldos al 31 de diciembre de 2015		500.000	21.596.489	250.000	4.923.568	(151.347)	27.118.710

Ver notas a los estados financieros

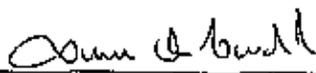

Ing. Jaime Granados Mutis
Gerente General

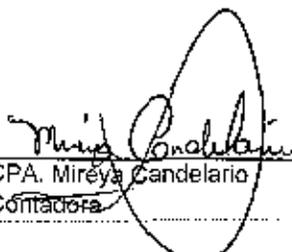

CPA Mirya Candelario
Contadora

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

	<u>Notas</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Cobros provenientes de clientes		34,154,879	43,904,772
Otros cobros por actividades de operación		509,621	350,364
Pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios		(29,744,149)	(27,636,565)
Pagos a y por cuenta de empleados		(2,882,728)	(2,449,144)
Intereses pagados		(586,589)	(1,348,276)
Impuesto a la renta	15	(1,139,447)	(472,579)
Otros pagos por actividades de operación		<u>(2,859,968)</u>	<u>(3,111,230)</u>
EFFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		<u>(2,548,381)</u>	<u>9,237,342</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Adquisición de mobiliario y equipo	10	(140,177)	(177,623)
Préstamos recibidos de partes relacionadas		<u>401,780</u>	<u>836,440</u>
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		<u>261,603</u>	<u>658,816</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:			
Obligaciones con instituciones financieras	13	8,500,000	8,700,000
Pagos de obligaciones con instituciones financieras		(7,450,504)	(9,110,478)
Préstamos a compañías relacionadas		-	9,091,840
Pagos de préstamos a partes relacionadas		(7,345,084)	(10,798,436)
Pagos de obligaciones emitidas	14	(1,250,000)	(1,250,000)
Aportes para futura capitalización	19	2,750,000	-
Pago de dividendos	21	(680,787)	-
EFFECTIVO NETO (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		<u>(5,476,375)</u>	<u>(3,387,074)</u>
(DISMINUCIÓN) AUMENTO NETO EN EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO		(7,763,152)	6,529,083
EFFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL INICIO DEL AÑO		<u>9,188,085</u>	<u>2,659,001</u>
EFFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL FINAL DEL AÑO		<u>1,424,932</u>	<u>9,188,085</u>

Ver notas a los estados financieros


 Ing. Jaime Granados Mutis
 Gerente General

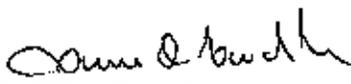

 CPA. Miréya Candelario
 Contadora

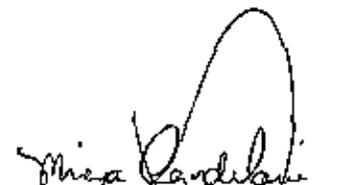
MEISTERBLUE CIA. LTDA.

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

	<u>Notas</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Resultado integral del año		1 696 118	3 208 284
Ajustes por ingresos y gastos que no requirieron uso de efectivo			
Participación a trabajadores	15	432,625	736,072
Impuesto a la renta	15	645,678	940,963
Depreciación de activos fijos	10	428,085	463,315
Provisión jubilación patronal y desahucio	16	197,455	34,496
Provisión de intereses		229,816	200,609
		<u>3,629,778</u>	<u>5,581,741</u>
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS			
Disminución (aumento) en clientes y otras cuentas por cobrar		2,783,620	479,582
Disminución (aumento) en inventarios		(13,459,108)	4,652,986
Disminución en activo por impuesto corriente		-	-
(Aumento) en gastos anticipados		(481,233)	(52,711)
(Aumento) en otros activos		-	(797,566)
(Disminución) aumento en proveedores y otras cuentas por pagar		5,528,994	(81,093)
(Disminución) aumento en beneficios a los empleados		(702,972)	(224,309)
(Disminución) en pasivo por impuesto corriente		(1,047,395)	(470,914)
Aumento en anticipos de clientes		1,199,934	149,646
EFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		<u>(2,548,381)</u>	<u>9,237,342</u>

Ver notas a los estados financieros


Ing. Jaime Granados Mutis
Representante Legal


CPA Mirya Candiano
Contadora

MEISTERBLUE CIA.LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 (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. A partir del 30 de diciembre de 2015, la compañía se transformó y adoptó la figura jurídica de compañía de responsabilidad limitada, cambiando la denominación a Meisterblue Cia.Ltda. 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.

Los estados financieros de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2015 fueron aprobados y autorizados por la Administración para su emisión el 18 de febrero de 2016

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 2015. Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la compañía; de curso legal y de unidad de cuenta en el 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 al 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 2015, 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 incluido 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

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, la tasa aumenta al 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponde a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si esta participación excede el 50%, la tasa aplicable para la sociedad será del 25%.

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 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 al personal: se registra el costo sobre base devengada.
- c. Participación a los trabajadores: Calculada a la tasa 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, 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 compañía.

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 6,31% (2014: 6,54%) 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 periodo 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 periodo 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 periodos contables posteriores.

Mobiliario y equipo

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.

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

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 2015 fueron los siguientes:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Total deuda con terceros	29,915.179	27,320.359
Menos: Efectivo y equivalentes al efectivo	<u>-1.416.553</u>	<u>-9.188.085</u>
Deuda neta	28.498.626	18.132.274
Total patrimonio neto	<u>27.118.710</u>	<u>25.620.134</u>
Capital total	55.617.337	43.752.408
Ratio de apalancamiento	51,24%	41,44%

5. CATEGORÍAS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la compañía es el siguiente:

	Al 31 de diciembre del 2015		Al 31 de diciembre del 2014	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
Activos financieros al costo amortizado				
Efectivo y equivalentes al efectivo	1.416.553	-	9.188.085	-
Cuentas por cobrar a clientes	675.911	-	3.069.114	-
Partes relacionadas	3.122.603	465.927	889.689	980.620
Otras cuentas por cobrar	187.655	-	305.798	-
Inversiones en acciones	-	2.266.758	-	2.266.758
Total activos financieros	<u>5.402.722</u>	<u>2.732.685</u>	<u>13.452.686</u>	<u>3.247.378</u>
Pasivos financieros al costo amortizado				
Proveedores y otras cuentas por pagar	3.927.809	-	2.708.744	-
Obligaciones financieras	10.308.603	1.463.072	4.922.620	5.756.625
Valores emitidos	1.258.889	-	1.256.667	1.250.000
Partes relacionadas	<u>8.611.705</u>	<u>4.345.100</u>	<u>4.718.603</u>	<u>6.597.100</u>
Total pasivos financieros	<u>24.107.007</u>	<u>5.808.172</u>	<u>13.616.634</u>	<u>13.703.725</u>

Valor razonable de los instrumentos financieros

La administración considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

6 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

	<u>2.015</u>	<u>2.014</u>
Caja	60.550	181.580
Instituciones financieras privadas	1 351 968	7.928.295
Certificados de depósito bancario con vencimiento en marzo de 2016 e interés de 4% (marzo de 2015 e interés de 3,9% en 2014)	4 035	1.078.210
	<u>1.416.553</u>	<u>9.188.085</u>

7 - ACTIVOS FINANCIEROS

	<u>2.015</u>	<u>2.014</u>
Cuentas y documentos por cobrar no relacionadas		
De actividades ordinarias que no generan intereses		
Clientes	675.911	3.089.114
Terceros	168.824	270.907
Fideicomiso (Nota 25)	308.017	272.275
Empleados	18.831	34 891
Cuentas y documentos por cobrar relacionadas		
Partes relacionadas (Nota 24)	3.122.603	889.689
	<u>4.294.186</u>	<u>4.536.876</u>

8 - INVENTARIOS

	<u>2.015</u>	<u>2.014</u>
Obras en construcción, Urbanizaciones		
Rey Arturo	64.621	807.608
Reina Beatriz	244.201	1.126.175
Rey Carlos	228.749	750.818
Princesa Diana	1.609.994	6.171.090
Plan Maestro	13.471.073	4.462.364
Príncipe Felipe	4.816.020	5.755.583
Rey Eduardo	7.674.574	3.413.981
Príncipe Guillermo	2.269.643	1.208.044
Príncipe Harry	724.873	522.528
Reina Isabel	7 570.889	733.845
Rey Juan Carlos	879.975	-
Otras	34.807	1.387.124
	<u>39.589.420</u>	<u>26.339 162</u>
Materiales para la construcción	1,653.745	1 447.719
Suministros y materiales	11.687	8.845
	<u>41.254.832</u>	<u>27.795.726</u>

Las obras en construcción incluyen los siguientes costos

	<u>2.015</u>	<u>2.014</u>
Terreno	5.017.069	-
Urbanización	54.273.650	37.491.094
Edificación	30.582.085	25.277.332
Equipamiento	17.845.604	14.107.990
Licencias y permisos	1.644.309	1.234.250
Costos financieros	2.844.285	2.113.331
Otros costos	10.261.506	7.582.421
Costos liquidados	<u>(83.479.088)</u>	<u>(61.467.257)</u>
	<u>39.589.420</u>	<u>26.339.162</u>

9 - PAGOS ANTICIPADOS

	<u>2.015</u>	<u>2.014</u>
Seguros	61,338	2,410
Arriendos	6,690	7,990
Anticipos a proveedores	3,092,029	2,668,423
	<u>3,160,056</u>	<u>2,678,823</u>

10 - MOBILIARIO Y EQUIPO

	<u>12-31-2014</u>	<u>Adiciones</u>	<u>12-31-2015</u>
Instalaciones	68,733	-	68,733
Muebles y enseres	240,110	55,390	295,500
Maquinaria y equipo	2,384,253	-	2,384,253
Equipo de computación y software	527,000	84,786	611,786
Vehículos	256,814	-	256,814
	<u>3,476,910</u>	<u>140,176</u>	<u>3,617,086</u>
Depreciación acumulada	<u>(1,171,634)</u>	<u>(428,083)</u>	<u>(1,599,717)</u>
	<u>2,305,276</u>	<u>(287,907)</u>	<u>2,017,369</u>

	<u>1-1-2014</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	<u>(708,318)</u>	<u>(463,315)</u>	<u>(1,171,634)</u>
	<u>2,590,969</u>	<u>(285,692)</u>	<u>2,305,276</u>

11 - ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

	<u>2.015</u>	<u>2.014</u>
Cuentas y documentos por cobrar		
Partes relacionadas (Nota 24)	465,927	980,620
Derechos fiduciarios (Nota 28)	17,504,052	17,504,052
Inversiones en acciones	2,266,758	2,266,758
	<u>20,236,737</u>	<u>20,751,430</u>

	<u>Valor Costo</u>	<u>% de Participación</u>
Perfil Bussines 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 la compañía, a título de aporte para futuro aumento de capital el 100% del capital de la compañía de nacionalidad paraguaya Perfil Business Inc. consistente en 100 acciones con un valor nominal de \$100, por el valor de \$2,266,754,70 que corresponde al valor comercial de la compañía (Nota 19)

12 - CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

	<u>2.015</u>	<u>2.014</u>
Proveedores		
No relacionados	2.236.674	1.173.641
Relacionados (Nota 24)	3.718.927	-
Clientes	1.161.054	1.029.384
Cuotas de reservación de viviendas	83.286	88.443
Fondos de garantía de proveedores	448.895	417.276
Partes relacionadas (Nota 24)	4.892.778	4.718.603
	<u>12.539.514</u>	<u>7.427.347</u>

13 - OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

	<u>2.015</u>	<u>2.014</u>
Bancos Locales		
Pacífico (2)		
Préstamos de amortización gradual con vencimientos mensuales hasta enero de 2018 e interés del 8,06% (septiembre de 2017 e interés del 8,5% en 2014)	2.369.784	6.436.000
Rumiñahui		
Préstamo con vencimientos hasta marzo de 2017 e interés de 8,95% (agosto de 2016 e interés del 8,95% en 2014)	858.958	1.437.296
Internacional		
Préstamo con vencimientos hasta julio de 2016 e interés de 8,84% (diciembre de 2015 e interés del 8,50% en 2014)	8.500.000	2.800.000
Intereses por pagar	42.934	5.950
	<u>11.771.675</u>	<u>10.679.246</u>
Menos vencimientos corrientes	<u>(10.308.603)</u>	<u>(4.922.620)</u>
	<u>1.463.072</u>	<u>5.756.625</u>

Los vencimientos de estas obligaciones son:

<u>Años</u>	<u>2.015</u>	<u>2.014</u>
2016	-	4.307.825
2017	1.352.003	1.449.000
2018	111.069	-
	<u>1.463.072</u>	<u>5.756.625</u>

La Compañía capitalizó intereses de obligaciones financieras por \$730.954 (\$898.400 en 2014) relacionados con el financiamiento de las obras en construcción 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>2.015</u>	<u>2.014</u>
Primera emisión de obligaciones		
Obligaciones clase A con plazo de 1.440 días, amortización de capital y pago de interés trimestral a la tasa fija del 8% anual	1.000.000	2.000.000
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	250.000	500.000
Intereses por pagar	8.889	16.667
	<u>1.258.889</u>	<u>2.516.667</u>
Menos vencimientos corrientes	<u>(1.258.889)</u>	<u>(1.266.667)</u>
	<u>-</u>	<u>1.250.000</u>

Los vencimientos de estas obligaciones son:

<u>Años</u>	<u>2.015</u>	<u>2.014</u>
2.016	<u>-</u>	<u>1.250.000</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>2.015</u>	<u>2.014</u>
Con la administración tributaria	334.553	736.270
Con el IESS	57.083	48.655
Por beneficios de ley a empleados	648.215	920.069
	<u>1.039.851</u>	<u>1.704.994</u>

	<u>2.015</u>	<u>2.014</u>
Pasivo por impuesto corriente		
Impuesto a la renta	89.895	583.664
Impuesto al valor agregado	12	16
Retenciones en la fuente:		
Impuesto a la renta	88.234	67.358
Impuesto al valor agregado	156.412	85.222
	<u>334.553</u>	<u>736.270</u>

15 - OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES (continuación)

La conciliación entre la utilidad contable y la utilidad gravable es como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Utilidad según estados financieros, antes de impuesto a la renta	2.451.544	4.171.077
Partidas conciliatorias:		
Otras rentas exentas	(8.380)	-
Gastos no deducibles	139.550	106.029
Utilidad gravable	<u>2.582.714</u>	<u>4.277.106</u>
Impuesto causado	<u>645.678</u>	<u>940.963</u>

El movimiento del impuesto a la renta es el siguiente:

	<u>2.015</u>	<u>2.014</u>
Saldo al inicio del año	583.664	115.281
Pago	(583.664)	(115.280)
Anticipo	(552.916)	(353.111)
Retenciones de terceros	(2.867)	(4.189)
Impuesto causado	645.678	940.963
Saldo al final del año	<u>89.895</u>	<u>583.664</u>

	<u>2.015</u>	<u>2.014</u>
Con el IESS		
Aporte individual y préstamos	42.877	30.654
Aporte patronal	14.206	18.000
	<u>57.083</u>	<u>48.655</u>

El saldo y movimiento de los beneficios a empleados es el siguiente:

	<u>2.015</u>	<u>2.014</u>
Aporte patronal	14.206	18.000
Fondo de reserva	1.993	1.154
Décimo tercer y cuarto sueldo	61.359	59.872
Vacaciones	152.179	115.039
Salario digno	58	7.932
Participación trabajadores	432.625	736.072
	<u>662.421</u>	<u>938.070</u>

	<u>2.015</u>	<u>2.014</u>
Saldo al inicio del año	938.069	433.607
Provisiones	1.408.652	1.947.895
Pagos	(1.684.300)	(1.443.433)
Saldo al final del año	<u>662.421</u>	<u>938.069</u>

16 - BENEFICIOS A EMPLEADOS

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

	<u>2.015</u>	<u>2.014</u>
Jubilación patronal		
Saldo al inicio del año	119.161	90.306
Costo laboral	42.417	36.504
Costo financiero	7.793	6.321
Pérdida actuarial	80.175	9.291
Reducciones y liquidaciones anticipadas	<u>(8.380)</u>	<u>(23.261)</u>
Saldo al final del año	<u>241.166</u>	<u>119.161</u>
Bonificación por desahucio		
Saldo al inicio del año	31.533	25.891
Costo laboral	12.968	9.334
Costo financiero	2.030	1.790
Costo servicios pasados	22.499	-
Pérdida actuarial	29.571	14.539
Pagos	<u>(6.920)</u>	<u>(20.021)</u>
Saldo al final del año	<u>91.681</u>	<u>31.533</u>
	<u>332.848</u>	<u>150.693</u>

17 - ANTICIPOS DE CLIENTES

	<u>2.015</u>	<u>2.014</u>
Urbanizaciones:		
Rey Arturo	-	715.977
Reina Beatriz	30.130	698.437
Rey Carlos	342.694	870.161
Princesa Danna	905.348	2.329.233
Príncipe Felipe	2.348.471	2.850.157
Rey Eduardo	2.969.789	1.261.144
Reina Isabel	5.338.142	3.240.468
Príncipe Guillermo	1.746.871	494.439
Rey Juan Carlos	291.699	-
	<u>13.973.144</u>	<u>12.460.036</u>

18 - CAPITAL SUSCRITO

Está representado por 500.000 participaciones iguales e indivisibles (500.000 acciones ordinarias de \$1,00 en 2014).

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 es la siguiente:

<u>Socios</u>	<u>Nacionalidad</u>	<u>Participaciones</u>	
		<u>No.</u>	<u>%</u>
Lindavel Overseas S.A.	Panamense	499.375	99,875
Dismedsa Cia.Ltda	Ecuatoriana	625	0,125
		<u>500.000</u>	<u>100,000</u>

19 - APORTES DE SOCIOS PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN

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 de la compañía Dismedsa, \$ 6.082.961 de la compañía Corpacet y \$ 3.115.739,62 de la compañía 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 de la compañía Lindavel Overseas S.A. y que consiste en el 100% de las acciones de la compañía Periti Business Inc. compuesta de 100 acciones de un valor nominal de \$100 totalmente liberadas y pagadas.

En septiembre de 2015 la Junta General de Accionistas resolvió devolver los aportes efectuados por el accionista Lindavel Overseas S.A.

Durante los meses de octubre a diciembre del 2015 la Compañía recibió aportes en efectivo por \$ 2.750.000 del socio Dismedsa Cia Ltda.

20 - RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías requiere que se transfiera a reserva legal el 5% de la utilidad neta anual, hasta que llegue por lo menos al 20% del capital suscrito. La reserva no puede distribuirse como dividendo a los socios, excepto en caso de liquidación de la compañía pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

21 - RESULTADOS ACUMULADOS

	<u>2.015</u>	<u>2.014</u>
Utilidades acumuladas, distribuibles	4.910.812	3.910.901
Resultados acumulados por la adopción por primera vez de las NIIF (3)	12.758	12.758
	<u>4.923.568</u>	<u>3.923.659</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

Dividendos

La Junta General de Accionistas celebrada el 15 de abril de 2015 resolvió declarar y pagar dividendos por \$680.788 de las utilidades del año 2013.

22 - VENTAS Y COSTO DE VENTAS

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

	VENTAS		COSTO DE VENTAS	
	2.015	2.014	2.015	2.014
Urbanizaciones				
Reina Beatriz	1.850.984	7.246.571	1.131.904	5.551.841
Rey Arturo	1.552.196	2.552.850	940.667	2.086.988
Rey Carlos	2.723.322	19.503.255	2.313.953	14.709.233
Princesa Diana	10.995.217	13.677.434	8.620.352	9.860.873
Príncipe Felipe	12.086.223	-	8.079.262	-
Rey Eduardo	1.362.180	-	925.693	-
	<u>30.570.122</u>	<u>42.980.109</u>	<u>22.011.831</u>	<u>32.208.936</u>

23 - COSTOS Y GASTOS

	2.015	2.014
Resumen de costos y gastos:		
Costo de ventas	22.011.831	32.208.936
Gastos administrativos	3.246.874	2.705.281
Gastos de ventas	2.110.641	1.950.721
	<u>27.369.346</u>	<u>36.864.937</u>

Detalle por naturaleza:

Consumo de materias primas y consumibles	18.853.011	29.061.811
Remuneraciones y beneficios a empleados	3.548.712	3.427.611
Honorarios profesionales	1.039.455	1.023.594
Jubilación patronal y desahucio	77.885	37.186
Impuestos y contribuciones	254.681	139.088
Arriendos de inmuebles	242.206	271.088
Mantenimiento y reparaciones	376.871	175.334
Publicidad	486.514	411.631
Depreciación	428.208	463.315
Otros gastos	2.061.804	1.854.280
	<u>27.369.346</u>	<u>36.864.937</u>

Remuneraciones y beneficios a empleados

Sueldos y salarios	2.464.497	2.215.788
Beneficios sociales	610.268	795.385
Aportes al IESS	473.947	416.438
	<u>3.548.712</u>	<u>3.427.611</u>

Gastos financieros

Intereses por obligaciones con instituciones financieras	18.383	-
Intereses por obligaciones con terceros	170.329	269.112
Intereses por obligaciones con relacionadas	637.515	1.273.213
Otros	-	16.061
	<u>826.228</u>	<u>1.558.386</u>

24 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS

Los saldos y transacciones durante el año fueron:

Compañías	Cuentas por cobrar			
	2015		2014	
	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo
Bossier Service Inc.	2 120.000	-	-	-
Duifan	400.502	-	432.894	525.193
Megadome	581.956	465.927	265.535	455.427
Corpacel	-	-	150.429	-
Corsam	10.079	-	20.698	-
Dismedsa	10.067	-	20.133	-
	<u>3.122.604</u>	<u>465.927</u>	<u>889.689</u>	<u>980.620</u>

Compañías	Cuentas por pagar			
	2015		2014	
	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo
Dismedsa	6.228.101	4 345.100	4 701.427	6.697.100
Lindavel Overseas S.A. (4)	2.266.755	-	-	-
Corpacel	7 523	-	11.652	-
Corsam	-	-	5 524	-
Duifan	109.326	-	-	-
	<u>8.611.705</u>	<u>4.345.100</u>	<u>4.718.603</u>	<u>6.697.100</u>

Transacciones:

	2015	2014
Ingresos por intereses	113.092	196.738
Gastos por intereses	637.515	1.273.213
Arriendo oficinas	33.099	-
Préstamos recibidos	-	9.091.840
Préstamos otorgados	653.601	865.437
Compra de inventarios	5.230.879	91.787

Los saldos corresponden principalmente a flujos de efectivo entregados y recibidos, los cuales no tienen fecha de vencimiento y generan intereses del 9%

(4) Aportes para futura capitalización pendientes de devolver (Nota 19).

25 - COMPROMISOS

FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN DE FLUJOS Y ADHESIÓN

El 18 de septiembre de 2015, la compañía constituyó el Fideicomiso de Administración de Flujos y Adhesión, denominado "Fideicomiso Rey Juan Carlos VR", cuyo objeto es constituir un patrimonio autónomo, con personería jurídica que administra los dineros transferidos por el Constituyente inicial y los que aportase en el futuro los Constituyentes adherentes con motivo de las promesas de ventas de las unidades inmobiliarias correspondientes al Proyecto Inmobiliario Rey Juan Carlos de la Urbanización Villa del Rey, hasta que se cumpla con la declaratoria del punto de equilibrio por parte del Constituyente inicial dentro del plazo establecido en el contrato, una vez cumplido el punto de equilibrio del fideicomiso se procederá con la entrega de los recursos al Constituyente inicial.

25 - COMPROMISOS (continuación)

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, la tenencia y realice las gestiones entendidas en virtud de los recursos dinerarios y en especie que son entregados, y se entregarán a futuro, al Encargo Fiduciario.

Los dineros administrados por la fiduciaria se entregarán a su Constituyente cuando se haya verificado el punto de equilibrio para la construcción de la etapa; de no verificarse el punto de equilibrio, la fiduciaria 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 fiduciaria

Luego de cumplir el objetivo del encargo se procedió por parte de la fiduciaria a la entrega de los dineros entregados en tenencia a la beneficiaria y declarar la terminación y liquidación del encargo

26 - DERECHOS FIDUCIARIOS

FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y GARANTÍA MB

La compañía es titular del 100% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso Mercantil de Administración y Garantía MB, que le dan derecho al remanente del patrimonio fideicomitido una vez que se haya cumplido con el objeto del fideicomiso.

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 Cefeste S.A. Corpacel como Beneficiarias Acreedoras y Fidunegocios S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos como la fiduciaria

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

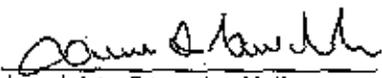
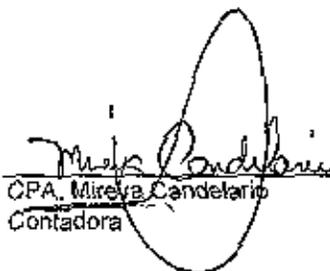
BOSSIER SERVICES INC., acepta transferir, con derecho a recuperar, el dominio de las acciones de las compañías BLUEDREAM S.A., SUNPOP S.A., y FACELAW S.A. que se encuentran preñadas a favor de la Constituyente, con la finalidad de que los aporte al fideicomiso para que los dividendos que generen generen 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

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

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de emisión de los estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que no se hayan revelado.


Ing. Jaime Granados Mutis
Gerente General
CPA. Mireya Candelario
Contadora



AUDITORÍAS & AVALÚOS

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE OTROS REQUISITOS LEGALES Y REGULADORES

A los Socios de:
MEISTERBLUE CIA. LTDA.

Guayaquil, Marzo 01 del 2016

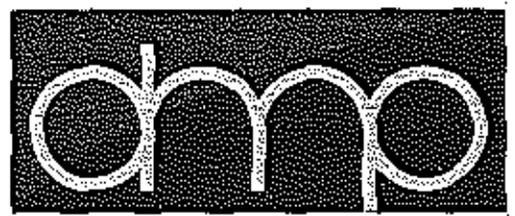
Hemos auditado el estado de situación financiera de **MEISTERBLUE CIA. LTDA.**, por el año terminado el 31 de diciembre del 2015 y con fecha 1 de marzo del 2016, hemos emitido nuestra opinión sin salvedades sobre la presentación razonable de su situación financiera y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo.

En cumplimiento a lo dispuesto en la Ley de Mercado de Valores, Sección IV "Disposiciones Generales", artículo 6 de la Codificación de Resoluciones del Consejo Nacional de Valores (hoy Junta de Regulación del Mercado de Valores), Resolución No.CNV-008-2006, publicada en el Registro Oficial Edición Especial 1, del 8 de marzo del 2007, manifestamos que:

- No encontramos transacciones o documentación que no se enmarquen dentro de las disposiciones de la Ley.
- Con relación al examen de los estados financieros efectuamos un estudio y evaluación del sistema de control interno contable de la Compañía en la extensión que consideramos necesaria para evaluar dicho sistema como lo requieren las Normas Internacionales de Auditoría y basados en nuestra revisión de las áreas seleccionadas, no hemos detectado debilidades significativas en el sistema de control interno contable.
- La compañía ha cumplido con presentar su declaración anual del Impuesto a la Renta así como sus declaraciones mensuales como agente de percepción y retención del impuesto al Valor Agregado y Retenciones en la Fuente del Impuesto a la renta; sin embargo las autoridades tributarias tiene la facultad de revisar y verificar los cálculos y documentos que sustenten los pagos efectuados por la compañía hasta los 3 años transcurridos después de la presentación.
- No encontramos transacciones o documentación que se consideren incumplimiento de las obligaciones establecidas por la Ley.
- En cuanto, a nuestra opinión sobre el cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores, manifestamos que no se han incluido recomendaciones para el ejercicio anterior.

Adicionalmente en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 13, Capítulo IV, Sección IV, Subtítulo IV, Título II, de la Codificación de las Resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores, publicada en el Registro Oficial Edición Especial 1, del 8 de marzo del 2007, manifestamos que hemos verificado:

- El cumplimiento de las condiciones establecidas en el prospecto de la Emisión de Obligaciones y Oferta Pública.



AUDITORÍAS & AVALÚOS

A los Socios de:
MEISTERBLUE CIA. LTDA.

Guayaquil, Marzo 01 del 2016

- La aplicación de los recursos captados por la Emisión de Obligaciones y Oferta Pública.
- La realización de las provisiones para el pago de capital y de los intereses, de las emisiones de obligaciones realizadas.
- La razonabilidad y existencia de las garantías que respaldan la emisión de las obligaciones.

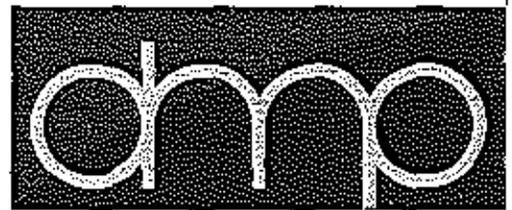
No hemos detectado transacciones o documentación, que en nuestra opinión se consideren incumplimientos a lo mencionado en los numerales del 1 al 4.

Este informe tiene como único propósito lo mencionado en el segundo párrafo y fue preparado exclusivamente para uso de los socios y de la Junta de Regulación del Mercado de Valores y no deberá ser distribuido por ningún concepto a terceras personas o entidades.

7

Acman Cia. Ltda.
SC-RNAE-2 No. 472

Daniel Martínez P.
Socio
Registro Profesional 23.251



AUDITORÍAS & AVALÚOS

Guayaquil, Marzo 01 del 2016

Señores
Registro del Mercado de Valores
Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros
Ciudad.

Ref.: Expediente 108181

De nuestras consideraciones:

En mi calidad de Gerente General de la firma auditora externa denominada **Accounting Consulting & Management, Acman Cía. Ltda.**, certifico bajo juramento que el equipo de auditoria y del socio que suscribe el informe de la compañía auditada denominada, **MEISTERBLUE CIA. LTDA.**, no se encuentran incursos en las inhabilidades establecidas en el artículo 197 de la Ley de Mercado de Valores

MEISTERBLUE CIA. LTDA., es participante del Mercado de Valores.

Atentamente,

Daniel Martínez Pilay, CPA
Gerente General