

MEISTERBLUE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2013 (Expresado en dólares de E.U.A.)

1. - Información General

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

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

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

2. - Resumen de Principales Políticas Contables

Bases de preparación

La Compañía prepara sus estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Para aquellas situaciones específicas que no están consideradas en las NEC se siguen las políticas o prácticas establecidas o permitidas por la Superintendencia de Compañías.

Los estados financieros son 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 desde marzo del 2000.

Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

La Superintendencia de Compañías estableció un cronograma de aplicación para el proceso de conversión e implementación de las **(NIIF)** a partir del año 2010, 2011 y 2012, estableciendo como año de transición el año inmediato anterior según corresponda.

De acuerdo con esta disposición, la compañía deberá sujetarse a este cambio a partir del 1 de enero de 2012 considerando como período de transición el año 2011, los ajustes que se efectúen al término del Período de transición el 31 de diciembre de 2011 deberán contabilizarse el 1 de enero de 2012.

Las principales políticas contables utilizadas por la compañía se resumen a continuación:

Inventarios

Los costos de urbanización y vivienda se determinan en base al costo financiero incurrido en el desarrollo y construcción de los inmuebles más los gastos generados e intereses relativos hasta la fecha de terminación de las obras.

Gastos anticipados

Representan las primas de seguros y arriendos pagados menos las amortizaciones que se registran en los resultados del año en los plazos correspondientes.

MEISTERBLUE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2013 (Expresado en dólares de E.U.A.)

Mobiliario y equipos

Está registrado al costo de adquisición. El costo de reparación y mantenimiento, incluyendo la reposición de partidas menores se carga a los resultados del año a medida que se incurren. Las provisiones para depreciación, se calculan por el método de línea recta con tasas basadas en la vida probable de los bienes 10% para muebles y enseres y maquinaria y equipo, 33% para programas y licencias y 20% para vehículos.

Impuesto a la renta

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% (25% en 2010) de las utilidades gravables.

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

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

Gastos

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

3.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Efectivo en bancos	1,629,114.93	2,237,845.98
Certificados de depósitos bancarios con vencimientos hasta Agosto del 2014 e interés de 5.25%	1,029,885.73	15,120.73
	<u>2,659,000.66</u>	<u>2,252,966.71</u>

4.- ACTIVOS FINANCIEROS

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Clientes	5,454,530.03	2,346,825.59
Parte relacionada	474,943.34	1,256,588.43
Empleados	15,201.46	7,929.76
Otros por cobrar	246,139.16	64,307.66
	<u>6,190,813.99</u>	<u>5,718,568.17</u>

MEISTERBLUE S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2013
(Expresado en dólares de E.U.A.)****5.- INVENTARIOS**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Obras en proceso, Urbanizaciones:		
Rey Arturo	18,559,227.04	16,952,091.86
Reina Beatriz	14,872,836.01	5,926,380.26
Rey Carlos	11,560,737.15	1,965,921.44
Princesa Diana	7,247,424.71	705,666.46
Príncipe Felipe	1,356,249.59	30,941.33
Rey Eduardo	1,068,923.96	59,601.00
Reina Isabel	407,252.59	-
Príncipe Guillermo	362,018.27	-
Príncipe Harry	16,648.95	-
Rey Juan Carlos	7,335.14	-
Princesa Katte	3,605.18	-
Villa del Rey	579.58	554,486.01
Otras	5,088,845.59	306,759.73
Sub-Total	60,551,683.76	26,501,848.09
Costos liquidados	(29,258,321.08)	(5,960,497.52)
	31,293,362.68	20,541,350.57
Terrenos sin urbanizar	101,046.80	1,006,945.30
Materiales	1,048,121.65	-
Suministros y materiales	6,180.39	9,378.41
	<u>32,448,711.52</u>	<u>21,557,674.28</u>

Las obras en proceso incluyen los siguientes costos:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Urbanización	25,193,697.50	12,935,256.75
Edificación	19,311,615.90	7,206,237.09
Equipamiento	9,082,627.68	2,706,607.84
Licencias y permisos	763,989.84	307,785.50
Planificación y presupuesto	4,422,832.61	2,915,245.29
Intereses y costos financieros	726,544.45	94,370.85
Otros costos	1,151,422.58	1,343,290.07
	<u>60,551,683.76</u>	<u>26,501,848.09</u>

MEISTERBLUE S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2013
(Expresado en dólares de E.U.A.)****6- SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Seguros y arriendos anticipados	22,208.19	13,151.59
Anticipos a proveedores y constructores	2,625,180.52	2,029,765.14
	<u>2,647,388.71</u>	<u>2,042,916.73</u>

7.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

	<u>2013</u>	<u>Adiciones</u>	<u>2012</u>
Muebles y enseres	215,577.69	85,077.09	130,500.59
Maquinaria y equipo e instalaciones	2,452,985.78	676,472.19	1,776,513.59
Equipo de computación y software	486,009.09	160,549.72	325,459.37
Vehículos	144,715.32	14,964.28	129,751.04
Subtotal	<u>3,299,287.89</u>	<u>937,063.29</u>	<u>2,362,224.59</u>
Depreciación acumulada	(708,318.70)	(405,961.51)	(302,357.19)
TOTAL	<u>2,590,969.19</u>	<u>531,101.78</u>	<u>2,059,867.40</u>

8- ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Cuentas por cobrar clientes	1,231,890.79	-
Documentos y cuentas por pagar relacionadas	1,491,231.46	-
Otras por cobrar	468,300.00	-
	<u>3,191,422.25</u>	<u>-</u>

9 - PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Contratistas y proveedores	1,959,505.92	966,866.50
Clientes	538,305.42	113,900.22
Cuotas de reservación de Viviendas	150,643.10	248,443.10
Fondos de garantía de acreedores y contratistas	203,583.39	97,217.66
Partes Relacionadas	5,963,859.00	10,592,658.92
Otros	23,352.85	24,850.87
	<u>8,839,249.68</u>	<u>12,043,937.27</u>

MEISTERBLUE S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2013
(Expresado en dólares de E.U.A.)****10 - IMPUESTOS**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Pasivos por impuesto corriente		
Impuesto a la renta	115,280.31	-
Retenciones en la fuente:		
Impuesto a la renta	81,865.56	32,880.40
Impuesto al valor agregado	69,074.02	70,732.02
	<u>266,219.89</u>	<u>103,612.42</u>

Principales componentes del gasto por impuesto a la renta:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Gasto por impuesto corriente	270,702.35	30,800.52
Gastos (ingreso) fiscal relacionado con el nacimiento y reversión de diferencias temporarias	10,995.29	6,872.09
	<u>259,707.06</u>	<u>37,672.61</u>

Gasto por impuesto a la renta diferido

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldo al inicio del año	1.27	-
Anticipo Pagado	154,113.34	30,800.52
Retenciones de terceros	1,307.43	1.27
Impuesto a la renta	270,702.35	30,800.52
Saldo al final del año	<u>115,280.31</u>	<u>1.27</u>

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldo al inicio del año	10,995.29	4,123.20
Gastos (ingresos) fiscal por diferencia temporaria	10,995.29	6,872.09
Saldo al final del año	<u>-</u>	<u>10,995.29</u>

MEISTERBLUE S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2013
(Expresado en dólares de E.U.A.)****11.- BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Aporte patronal	17,764.74	14,433.58
Décimo tercer y cuarto sueldo	54,549.01	35,805.96
Fondo de reserva	995.55	1,030.49
Vacaciones	86,243.13	57,692.92
Participación a trabajadores	266,123.48	0.00
Salario Digno	<u>7,931.59</u>	<u>0.00</u>
Subtotal	<u>433,607.50</u>	<u>108,962.95</u>

El movimiento de beneficios a los empleados fue el siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldo al inicio del año	108,962.95	47,588.99
Provisiones	915,062.91	411,596.80
Pagos	<u>590,418.36</u>	<u>350,222.84</u>
Saldo al fin del año	<u>433,607.50</u>	<u>108,962.95</u>

12.- INGRESOS DIFERIDOS**Anticipos de clientes**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Urbanizaciones		
Rey Arturo	1,877,108.51	3,794,209.27
Reina Beatriz	1,837,638.90	1,928,423.90
Rey Carlos	3,443,559.52	1,286,284.67
Princesa Diana	2,546,045.70	210,393.70
Principe Felipe	1,221,852.78	-
Rey Eduardo	586,176.93	-
Reina Isabel	<u>463,533.24</u>	<u>-</u>
	<u>11,975,915.58</u>	<u>7,219,311.54</u>

MEISTERBLUE S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2013
(Expresado en dólares de E.U.A.)****Ventas por realizar**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Urbanizaciones		
Reina Beatriz	234,457.39	-
Rey Carlos	486,377.02	-
Princesa Diana	496,184.91	-
Príncipe Felipe	349,715.59	-
Rey Eduardo	86,119.71	-
Reina Isabel	<u>1,189,434.91</u>	<u>-</u>
	<u>2,842,289.53</u>	<u>-</u>
	<u>14,818,205.11</u>	<u>7,219,311.54</u>

13.- OBLIGACIONES EMITIDAS**Primera Emisión de Obligaciones**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Obligaciones clase A por \$ 4'000.000 con plazo de 1.440 días de amortización de capital y pago de interés trimestral a la tasa fija del 8% anual.	3,000,000.00	4,000,000.00
Obligaciones clase B por \$ 1'000.000 con plazo de 1.440 días de amortización de capital anual y pago de interés mensual a la tasa fija del 8% anual.	750,000.00	960,000.00
Interés por pagar	25,099.37	30,993.35
Menos vencimientos corrientes	<u>1,025,099.37</u>	<u>1,270,993.35</u>
	<u>2,750,000.00</u>	<u>3,720,000.00</u>

Las obligaciones están respaldadas por garantía general, es decir con todos los activos no gravados, en los términos que establece la Ley de Mercado de Valores; y adicionalmente con una hipoteca a favor de los obligacionistas, constituida por la Compañía relacionada Dismedsa S.A. y Megadome.

MEISTERBLUE S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2013
(Expresado en dólares de E.U.A.)****14.- OBLIGACIONES BANCARIAS**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Banco del Pacífico	7,084,326.76	5,332,799.92
Préstamos de amortización gradual con vencimientos mensuales hasta el 2016 e interés promedio reajutable del 7.75%		
Banco del Pichincha	3,999,447.44	-
Préstamos a 180 días plazo vcto. Febrero 2014 con una tasa de interés del 8%		
Interés generado	78,382.12	-
Sub-Total	11,162,156.32	5,332,799.92
Menos vencimientos corrientes	<u>(6,111,278.21)</u>	<u>(1,264,644.42)</u>
	<u>5,050,878.11</u>	<u>4,068,155.50</u>

Los vencimientos de estas obligaciones son:

<u>Años</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
2014	-	3,393,440.32
2015	3,275,918.57	674,715.18
2016	<u>1,774,959.54</u>	<u>-</u>
	<u>5,050,878.11</u>	<u>4,068,155.50</u>

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

En garantía la compañía otorgó hipoteca abierta sobre el macrolotes y construcción de urbanización ubicada en el km 14,5 vía León Febres Cordero - tramo la Aurora Pascuales con un avalúo comercial de \$12.959.827.

15.- BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS A LARGO PLAZO

Los movimientos de las provisiones fueron los siguientes:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Jubilación patronal		
Saldo al inicio del año	53,373.65	9,907.14
Costo laboral	25,188.00	42,773.01
Costo financiero	3,736.16	693.50
Pérdida actuarial	13,497.25	-
Reducción y liquidación anticipada	<u>5,488.71</u>	<u>-</u>
Saldo al final del año	<u>90,306.35</u>	<u>53,373.65</u>

MEISTERBLUE S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2013
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

Desahucio	2013	2012
Saldo al inicio del año	14,240.25	1,451.45
Costo laboral	6,393.71	12,687.20
Costo financiero	984.29	101.60
Pérdida actuarial	4,272.45	-
Saldo al final del año	<u>25,890.70</u>	<u>14,240.25</u>
	<u>116,197.05</u>	<u>67,613.90</u>

El cálculo actuarial de los pasivos laborales por jubilación patronal y bonificación por desahucio fueron elaborados por un profesional Independiente debidamente calificado ante la Superintendencia de Bancos.

16.- CAPITAL SUSCRITO

El capital suscrito al 31 de Diciembre del 2012 está representado por 800 acciones ordinarias de \$0.01 de valor nominal unitario, que equivale a \$800.00

Sus accionistas son:

	Nacionalid	2013	2012
Lindavel Overseas S.A.	Panamá	799.00	799.00
Dismedsa S.A.	Ecuador	1.00	1.00
		<u>800.00</u>	<u>800.00</u>

17.- APORTES DE ACCIONISTAS PARA FUTURA CAPITALIZACION

El 19 de Noviembre del 2013, la Junta General de Accionistas decidió aceptar del accionista Dismedsa S.A. el aporte de \$ 624,00 para futuro aumento de capital en efectivo y del accionista Lindavel Overseas \$498.576,00

Sus accionistas son:

	2013	Porcentaje
Lindavel Overseas S.A.	499,375.00	99.875%
Dismedsa S.A.	625.00	0.125%
	<u>500,000.00</u>	<u>100%</u>

MEISTERBLUE S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2013
(Expresado en dólares de E.U.A.)****18.- RESULTADOS ACUMULADOS**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Pérdida Acumulada	442,706.26	442,706.26
Resultados Acumulados provenientes de la adopción de NIIF Otros resultados integrales	12,756.31 (17,769.70)	12,756.31
Resultados del Ejercicio	<u>1,248,325.97</u>	<u>-</u>
	<u>800,606.32</u>	<u>429,949.95</u>

19.- VENTAS Y COSTO DE VENTAS

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

Urbanización	<u>VENTAS</u>		<u>COSTO DE VENTAS</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Rey Arturo	13,475,233.66	7,541,598.37	10,613,480.97	5,960,497.52
Reina Beatriz	15,060,993.53		11,434,643.58	
Rey Carlos	<u>1,617,319.61</u>		<u>1,249,699.00</u>	
	<u>30,153,546.80</u>	<u>7,541,598.37</u>	<u>23,297,823.55</u>	<u>5,960,497.52</u>

20.- OTROS INGRESOS

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Intereses Ganados	12,909.02	181.42
Intereses devengados por ajuste NIIF	10,117.69	-
Intereses Ganados a terceros	96,012.57	-
Ganancia por venta de activo	-	2,485.69
Préstación servicios al exterior	-	4,960.02
Otros	<u>1,013.77</u>	<u>341.59</u>
Saldo	<u>120,053.05</u>	<u>7,968.72</u>

MEISTERBLUE S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2013
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Resumen de costos y Gastos		
Costo de Venta	23,297,823.56	5,960,497.52
Gastos de Administración	2,090,733.51	810,295.06
Gastos de ventas	<u>2,033,290.97</u>	<u>966,625.50</u>
	<u>27,421,848.04</u>	<u>7,738,203.59</u>
Detalle por naturaleza		
Consumo de materias primas y consumibles	22,007,665.49	3,899,513.32
Remuneraciones y beneficios a los empleados	2,671,727.67	1,906,824.94
Honorarios profesionales	695,931.97	223,577.83
Impuestos y Contribuciones	136,347.91	98,211.38
Arriendo de inmuebles	255,683.12	207,029.16
Mantenimientos y reparaciones	372,709.85	125,880.03
Publicidad	465,922.07	172,743.03
Depreciación	405,894.31	260,334.93
Otros gastos	<u>409,965.65</u>	<u>42,946.13</u>
	<u>27,421,848.04</u>	<u>7,738,203.59</u>
Remuneraciones y beneficios a los empleados		
Sueldos y Salarios	1,807,004.10	1,301,168.26
Beneficios Sociales	508,260.75	345,701.04
Aporte al IESS	329,922.32	204,495.54
Jubilación Patronal y Desahucio	26,540.50	55,460.10
Participación a trabajadores	<u>266,123.48</u>	-
	<u>2,937,851.15</u>	<u>1,906,824.94</u>

MEISTERBLUE S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2013
(Expresado en dólares de E.U.A.)****21 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS**

Las cuentas por cobrar y por pagar, se originaron por préstamos entregados y recibidos y no tienen un plazo definido de pago, generaron un interés del 8%.

CIAS RELACIONADAS

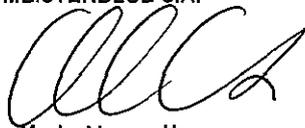
	Préstamos y cuentas por cobrar			
	Otros Valores	2013		2012
		Préstamos		
	Corto plazo	Largo Plazo		
Corpacel S.A.	7,732.20	-	-	4,418.40
Corsam S.A.	20,636.57	-	-	10,022.27
Dismedsa S.A.	30,200.00	-	-	-
Duifan S.A.	64,201.19	217,305.91	1,232,535.92	1,132,776.64
Bossier S.A.	-	-	-	1,376.86
Bluetelsa S.A.	-	-	-	2,125.00
Megadome S.A.	22,069.53	112,797.94	258,695.54	108,622.98
	<u>144,839.49</u>	<u>330,103.85</u>	<u>1,491,231.46</u>	<u>1,256,588.43</u>

	Préstamos y cuentas por cobrar			
	Otros Valores	2013		2012
		Préstamos		
	Corto plazo	Largo Plazo		
Corpacel S.A.	130,779.33	64,200.00	149,800.00	1,738,743.44
Corsam S.A.	5,529.55	56,250.00	131,753.78	290,117.69
Dismedsa S.A.	3,028,400.12	2,678,700.00	6,595,411.38	8,554,390.79
Megadome S.A.	-	-	-	9,407.00
	<u>3,164,709.00</u>	<u>2,799,150.00</u>	<u>6,876,965.16</u>	<u>10,592,658.92</u>

MEISTERBLUE S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2013
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

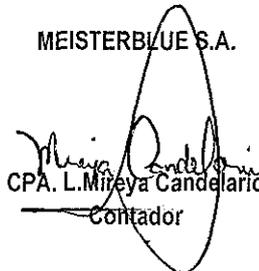
MEISTERBLUE S.A.



Ing. Mario Alvarez Henao
Gerente General



MEISTERBLUE S.A.



CPA. L. Mirya Candelario
Contador

