MEISTERBLUE CIA.LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2018
(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 del 30 de diciembre de 2015, la compañía se transformó y adoptó la figura jurídica de compañía de responsabilidad limitiada, cambiando la denominación a MEISTERBLUE CIA. LTDA. Su domicilio tributario se encuentra en la Vía 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.

Los estados financieros de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 fueron aprobados y autorizados por la Administración para su emisión el 18 de Marzo de 2019.

2.1 Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

2.2 Moneda funcional

Están presentados en dólar de los Estados Unidos de América, moneda e medición de la Compañía; de curso legal y de unidad de cuenta de Ecuador.

2.3 Base de preparación

Los estaodos financieros han sido preparados sobre las bases de costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

En cumplimiento de las NIIF , la compañía , también prepara estados financieros consolidados con Pertil Bussines Inc. Empresa que se controla, pues posee el 99% de sus acciones y sobre la cual mantiene el poder de gobernar sus políticas operativas y financieras. Los estados financieros separados de Meisterblue Cía. Ltda. y Pertil Bussines Inc., son requeridos por las autoridades ecuatorianas respectivamente, por lo tanto estos estados financieros separados reflejan la actividad individual de Meisterblue Cía. Ltda., sin incluir los efectos de consolidación de Pertil Bussines Inc.

2.4 Uso de estimaciones y juicios

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

2.5 Políticas contables significativas

Las principales políticas contables utilizadas en la preparación y presentación de los Estados Financieros se detallan a continuación:

2.6 Efectivo y equivalente de efectivo

Incluyen el efectivo en caja y los saldos en cuentas corrientes, los depósitos a plazo y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con vencimiento menores de tres meses.

2.7 Instrumentos financieros.

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable.

Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambios en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea aporpiado, al momento del reconocimiento inicial.

2.7.1 Activos financieros

Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dados de baja a la fecha de la transacción. Las compras o ventas regulares de activos financieros son todas aquellas compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por la regulación o acuerdos en el mercado.

Todos los activos financieros reconocidos como tales, son posteriormente valorados, en su totalidad, al costo amortizado.

Clasificación de los activos financieros.

Instrumento de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es recibir los flujos de efectivo contractuales y que dichos flujos son únicamente pagos del principal (capital) e intereses sobre el importe de capital pendiente, se miden posteriormente al costo amortizado.

2.7.2 El costo amortizado y método de intéres efectivo

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos de intereses durante el periodo en cuestión.

Para los activos financieros, la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo futuros (inlcuyendo todos los honorarios y valores pagados o recibidos que forman una parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos), expluyendo lás pérdidas de crédito esperadas, a través de la vida esperada del instrumento de deuda o cuando sea apropiado un periodo más corto, con el valor bruto en libros del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial.

El costo amortizado de un activo financiero es el importe al que se mide un activo financiero en el reconocimiento inicial, menos los reembolsos de principal, mas la amortización acumulada, usando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre el importe inicial y al vencimiento, ajustado por cualquier pérdida por incobrabilidad. El vaor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier pédida por incobrabilidad.

2.7.3 Medición y reconocimiento de las pérdidas de crédito esperadas.

La medición de las pérdidas de crédito esperadas es una función de la propabilidad de incumplimiento (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición al incumplimiento. La evaulación de la probabilidad de incumplimiento y la pérdida dado el incumplimiento se basa en datos históricos por información prospectiva.

En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros, esta representado por el valor en libros bruto de los activos en la fecha del reporte; determinado en función de las tendencias históricas, la comprensión de la Compañía de las necesidades financieras especificas de los deudores, y otra información relevante a futuro.

Para los activos financieros, la pérdida de crédito esperada se calcula como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se adeudan a la compañía de conformidad con el contrato y todos los flujos de caja que la Compañía espera recibir, descontados al tipo de interés efectivo original.

2.7.4 Baja de activos y pasivos financieros

Activos financieros

La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad. Si la compañía no transfiere ni retiene substancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continpua reteniendo el control del activo transferido , la Compañía reconocerá su participación en el activo y cualquier obligación asociada por los importes que podría tener que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado por los recuersos recibidos.

Al darse de baja un activo financiero se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Pasivo financiero

Todos los pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.
La compañía da de baja los pasivos financieros cuando y solo cuando, las obligaciones de la Compañía se descargan, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pgada y pagadera se renonoce en resultados.

2.8 Anticipos a proveedores y constructores

Corresponde 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.

2.9 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.

2.10 Mobiliario y equipos

Se registran al costo menos la depreciación acumulada y la pérdida por deterioro de valor, si hubiere. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisión 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 reparaciones y mantenimiento se carga a los resultados durante el periodo 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 de línea recta, utilizando las siguientes tasas anuales.

Muebles y enseres	10%
Maquinarias, equipos e instalaciones	10%
Equipos de computación y software	33%
Vehículos	20%

El valor residual en caso de 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 la 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 o retiro de activos se determina como la diferencia entre los ingresos netos de la transacción y el valor en libros de los activos, son reconocidos en los resultados del año.

2.11 Inversión en acciones

Se registra al costo de adquisión, los dividendos se reconocen en los resultados del año cuando surja el derecho a recibirlos.

2.12 Impuestos.

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto corriente y e 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.

2.12.1 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 25% de las utilidades gravables, la tasa aumenta al 28% sobre la porción 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 28%.

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.

2.12.2. 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 (perdida) fiscal de los periodos en los que se esperar 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.

2.13 Beneficios a empleados

Los pagos por beneficios a los empleados se reconocen como gastos al momento en que el trabajador ha prestado el servicios que le otorga el derecho a las prestaciones.

Beneficios de corto plazo: Corresponden principalmente a:

a. Décimo tercer y décimo cuarto sueldo: se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente del Ecuador.

b. Vacaciones al personal: se registra el costo sobre la base devengada.

c. Participación a los trabajadores: Calculada a la tasa del 15% de la utilidad contablea anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación laboral vigente. Se registra con cargo a los resultados el año.

Beneficios a largo plazo:

La compañía tiene un plan de beneficios definidos para jubilación patronal y bonificación por desahucio, normado por las leyes laborales ecuatorianas.

La compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y bonificación por desahucio con base en estudios actuariales practicadas por un profesional independiente y se reconocen con cargo a los resultados del año aplicando el método del costeo de crédito unitario proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera.

La hipótesis actuarial variable como son, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicio, remuneraciones, aumento futuro de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en las experiencias y cambios en los supuestos actuariales se registran en el estado de "Otros Resultados Integrales" (ORI), se reflejan inmediatamente en las utilidades acumuladas y no son reclasificadas en la utilidad o pérdida del periodo.

2.14 Anticipos de clientes
Corresponde a valores recibidos de clientes de acuerdo a 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.

2.15 Reconocimiento de ingresos
Los ingresos por venta de viviendas se reconocen en los resultados del perido en que se firman las escrituras, pues en eses momento se da la transferencia del título legal y el traspaso de 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 a la venta.

2.16 Costos y Gastos

Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, y se registran al costo histórico en el periodo más cercano en que se conocen.

2.17 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos los resultados.

2.18 Aplicación y cambios en políticas contables y revelaciones.

Durante el año 2018, la Administración de la Compañía ha aplicado las siguientes modificaciones a las NIIF emitidas por el IASB, y que son efectivas a partir del 1 de enero de 2018 o posteriormente.

La compañía ha aplicado los siguientes requerimientos:

Clasificaión y medición de los activos financieros

La Administración de la Compañía revisó y evaluó los activos financieros al 1 de enero del 2018 basados en los hechos y circusntancias que exitían en esa fecha y concluyó que los activos financieros correspondían a activos mantenidos hasta su vencimiento y cuentas por cobrar que *fueron medidos a costo amortizado según la NIC 39, se mantienen* valorados a su costo amortizado según NIFF 9, ya que se mantienen dentro de un modelo de negocio para recolectar flujos de efectivo contractuales y estos flujos de efectivo consisten exclusivamente de los pagos de capital e interés sobre el importe principal pendiente.

Deterioro de activos financieros

En relación con el deterioro de los activos financieros, la NIIF 9 require un modelo de pérdida de crédito esperada en lugar de un modelo de pérdida de crédito incurrida aplicado bajo NIC 39. El modelo de pérdida esperada de crédito requiere que la compañía tome en cuenta las pérdidas de créditos esperadas y los cambios en esas pérdidas desde el reconocimiento inicial de los activos financieros.

Específicamente, la NIIF 9 requiere que la Compañía reconozca una provisión para incobrables por las pérdidas de crédito esperadas en:

Inversiones de deuda medidas a su costo amortizado o al valor razonable en cambio en patrimonio neto.
Arrendamiento por cobrar.
Cuentas por cobrar comerciales y activos de contratos y
Contratos de garantía financiera a la que se aplican los requerimientos de deterioro de la NIIF 9.

La NIIF 9 también requere un enfoque simplificado para la medición de pérdidas por un importe igual a la vida de las cuentas por cobrar comerciales, activos de contratos y arrendamiento por cobrar en ciertas circunstancias.

La Administración de la Compañía evaluó el riesgo de crédito de sus instrumentos financieros y el resultado de la evaluación *es la siguiente:*

La Compañía aplica el enfoque simplificado para el segmento de sus cuentas por cobrar comerciales y el método indiviual para varios segmentos de sus cuentas por cobrar comerciales y financieras, y reconoce las pérdidas de crédito esperadas durante toda la vida de estos activos.

Todos los saldos de bancos son evaluados como riesgo de crédito bajo a cada fecha de reporte debido a que se mantienen en instituciones bancarias de prestigio.

Clasificación y medición de pasivos financieros

Un cambio significativo fue introducido por la NIIF 9 en la clasificación y medición de pasivos financieros relacionados con la contabilización de los cambios en el valor razonable de un pasivo financiero designado como valor razonable en cambios en resultados atribuible a cambios en el riesgo de crédito del emisor.

Este cambio no ha tenido efecto en los estados financieros de la Compañía debido a que los pasivos financieros de la Compañía el 1 de enero del 2016 y el 31 de diciembre del 2017 se miden al valor amortizado.

Revelaciones en relación con la aplicación inicial de NIIF 9

No existieron activos financieros o pasivos financieros que la Compañía hubiera designado previamente como valor razonable en cambios en resultados bajo NIC 39 que fueran objeto de reclasificación o que la Compañía haya decidido reclasificar a partir de la aplicación de la NIIF 9. No hubo activos financieros o pasivos financieros que la Compañía ha optado por designar como valor razonable en cambios en resultados en la fecha de la aplicación inicial de la NIIF 9.

NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con los clientes

La Compañía ha aplicado la NIIF 15 de Ingresos procedentes de contratos con los clientes (modificada en abril de 2016), la cual, es de aplicación obligatoria durante el periodo anual que comience en o después del 01 de enero de 2018. La NIIF 15 introduce un enfoque de 5 pasos para el reconocimiento de ingresos.

La Compañía reconoce ingresos principalmente por la venta de terrenos y viviendas, las cuales son reconocidos cuando el control de los bienes es trasferido al cliente. Por lo tanto, el tratamiento según NIC 18 continua siendo apropiado bajo NIIF 15.

Las normas y enmiendas emitidas no vigentes, con vigencia a partir de 1 de enero de 2019

A la fecha de aprobación de los estados financieros separados, la Compañía no ha aplicado las siguientes NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero aún no son efectivas.
NIIF 16 Arrendamientos
Modificaciones a la NIIF 9, Caracteristas de prepago con compensación negativa.
Modificación a la NIC 19, Modificación, reducción o liquidación del plan
CINIIF 23, La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias
Mejoras anuales a las NIIF, Enmiendas a las NIIF 3 , NIIF 11, NIC 12 y
Ciclo 2015-2017, NIC 23

NIIF 16: Arrendamientos

Impacto general de la aplicación de la NIIF 16 Arrendamientos

La NIIF 16 introduce un modelo integral para la identificación de contratos de arrendamientos y tratamientos contables para arrendador y arrendatario, la NIIF 16 reemplaza la actual guía de arrendamientos incluida en la NIC 17 e interpretacones relacionadas cuando se vuelva efectiva para los periodos iniciados a partir de 1 de enero de 2019.

En contraste con la contabilidad de arrendamientos, NIIF 16 mantiene sustancialmente los requisitos de contabilidad de arrendador bajo NIC 17.

En cambio en la definición de un contrato de arrendamiento se relaciona principalmente con el concepto de control NIIF 16 distingue entre arrendamientos y contratos de servicio sobre la base de si el uso de un activo identificado es controlado por el cliente. El control se considera que existe si el cliente tiene:

1 El derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos de la utilización de un activo identificado; y
2 El derecho a dirigir el uso de ese activo.

Impacto en la Contabilidad del Arrendatario
Arrendatario operativos

NIIF 16 cambiará la forma en que la Compañía contabiliza los arrendamientos previamente clasificados como operativos, los cuales, están fuera del estado de situación financiera.
En la aplicación inicial de NIIF 16, para todos los arrendamientos (excepto como se indica mas adelante), la Compañía.

a. Reconocerá activos por el derecho de uso y pasivos por arrendamientos en el estado de situación financiera, inicialmente medidios al valor presente de los pagos de arrendaminentos futuros.
b. Reconocerá la amortización de los activos por derecho de uso y los intereses sobre los pasivos de arrendamientos en el estado de resultado.
c. Separará el monto total de dinero pagado en una porción principal

Bajo NIIF 16 , los activos por derecho de uso serán probados por deterioro de acuerdo con la NIC 36 – Deterioro de los activos. Esto reemplazará el requisito previo de reconocer una provisión para contratos de arrendamiento oneroso.

La administración de la Compañía estima que la adopción de las normas y enmiendas no tendrán impactos significativos enlos estados financieros y su revelación.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

Las estimaciones y juicios utilizados por la Administración se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las experiencias de sucesos futuros que se consideran razonables bajo la 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 los bienes.

Provisión de beneficios a los empleados:

Cualquier cambio en los factores y a sus supuestos empleados en el cálculo actuarial de la jubilación patronal y bonificación por desahucio; tendrá impacto en el valor de los 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.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

	2018	2017
Caja	90,511.96	317,884.69
Instituciones financieras privadas	1,719,705.40	2,310,645.92
Certificados de depósitos bancarios con vencimientos en marzo del 2017 e interés del 4%.	-	7,402.96
	1,810,217.36	2,635,933.57

5.- ACTIVOS FINANCIEROS

	2018	2017
Cuentas y documentos por cobrar		
Clientes	1,178,863.76	2,430,039.87
Partes relacionadas	560,521.89	2,120,156.50
Otros por cobrar	2,703,214.06	574,526.74
Fideicomisos	477,096.37	455,177.96
Empleados	6,282.32	11,330.03
Anticipos a proveedores y constructores	1,293,939.00	1,426,811.32
	6,219,917.40	7,018,042.42

6.- INVENTARIOS

	2018	2017
Obras en proceso, Urbanizaciones	46,834,082.27	52,185,050.42
Materiales	687,267.68	832,042.57
Suministros y materiales	7,418.10	10,433.79
	47,528,768.05	53,027,526.78

Las obras en proceso incluyen los siguientes costos:

	2018	2017
Terrenos	457,794.27	9,748,351.02
Urbanización	13,309,470.41	78,075,556.16
Edificación	4,208,997.13	50,094,064.65
Equipamiento	1,432,331.42	30,755,639.61
Licencias y permisos	-	2,970,351.80
Planificación y presupuesto	2,323,566.97	12,002,243.64
Costos financieros	3,961,603.35	7,112,831.72
Plan Maestro	20,987,204.48	
Otros costos	153,114.24	3,628,201.36
Costos liquidados	-	142,202,189.54
	46,834,082.27	52,185,050.42

7- PAGOS ANTICIPADOS

	2018	2017
Seguros	16,593.18	5.94
Arriendos anticipados	-	-
	16,593.18	5.94

8- CREDITOS TRIBUTARIOS

	2018	2017
Activos por impuesto corriente		
Impuesto a la Renta	-	2,611.07
Impuesto al valor agregado	-	-
	-	2,611.07

9.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

	2018	Adiciones	2017
Edificios	156,304.32	-	156,304.32
Instalaciones	97,658.20	-	97,658.20
Muebles y enseres	323,299.84	10,455.28	312,844.56
Maquinaria y equipo	2,384,987.46	-	2,384,987.46
Equipo de computación y software	708,917.17	47,371.35	661,545.82
Vehículos	347,242.43		347,242.43
Subtotal	4,018,409.42	57,826.63	3,960,582.79
Depreciación acumulada	(2,725,088.28)	-372,813.50	-2,352,274.78
TOTAL	1,293,321.14	-314,986.87	1,608,308.01

10- ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

	2018	2017
Cuentas y documentos por cobrar		
Partes relacionadas	759,062.74	51,710.59
Derechos Fiduciarios	17,504,051.92	17,504,051.92
Inversiones en acciones	2,266,758.70	2,266,758.70
Aportes para futura capitalización		
Megadome S.A.	3,012,115.48	3,587,115.48
	23,541,988.84	23,409,636.69

		Valor Costo	
Inversiones en acciones	**% Participación**	**2018**	**2017**
Pertil Bussines Inc	100.0000%	2,266,754.70	2,266,754.70
Sunpop S.A.	0.1250%	1.00	1.00
Facelaw S.A.	0.1250%	1.00	1.00
Bluedream S.A.	0.1250%	1.00	1.00
Duifan S.A.	0.1250%	1.00	1.00
		2,266,758.70	2,266,758.70

El 27 de diciembre del 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 panameña Perfil Business Inc. Consiste en 100 acciones con un valor nominal de $100, por el valor de $2,266.754.70 que corresponde con el valor comercial de la compañía.

11.- PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	2018	2017
Proveedores		
No relacionados	3,544,435.62	3,255,266.28
Relacionadas	1,098,448.78	641,201.92
Clientes	1,083,277.26	1,145,373.01
Cuotas de reservación de Viviendas	7,200.00	79,485.84
Fondos de garantía de acreedores y contratistas	506,880.34	831,274.40
Dividendos por pagar	1,498,576.59	1,498,576.59
Partes Relacionadas	3,632,873.15	580,129.16
Anticipos de clientes	4,435,150.47	
Otras	432,360.36	84,909.06
	16,239,202.57	8,116,216.26

12.- OBLIGACIONES BANCARIAS

	2018	2017
Banco del Produbanco	803,986.99	-
Préstamos de amortización gradual con vencimientos mensuales hasta julio el 2020 e interés 7.40%.		
Banco Rumiñahui	2,071,742.32	2,013,317.77
Préstamo de amortización gradual con vencimientos mensuales hasta el julio 2020 e interés promedio reajustable del 8.04% (noviembre de 2019 e interés del 8.95% en 2017).		
Banco Internacional		
Préstamo con vencimiento hasta octubre 2021. Pago de interes trimestral y capital al vencimiento con un interés 7.71% (octubre de 2021 e interés del 8.01% en 2017).	9,964,438.16	9,471,060.17
Banco Pichincha	2,111,390.89	9,000,000.00
Préstamo con vencimiento hasta marzo de 2020. Pago de interes mensuales y capital al vencimiento con un interés del 8.95% (junio de 2020 e interés del 7.5% en 2017).		
Banco del Austro	4,716,142.64	2,822,539.68
Préstamo con vencimiento hasta marzo 2022. Pago de interes y capital mensual, con un interés del el 8.61% (marzo de 2020 e interés del 8.95% en 2017).		

Banco del Guayaquil Préstamo con vencimiento hasta marzo del 2022 . Pago de interes y capital mensual, con un interés del el 7.08% (febrero de 2020 e interés del 7.79% en 2017).	3,196,460.27	3,611,111.10
Banco del Bolivariano Préstamo con vencimiento hasta octubre de 2021 . Pago de *interes y capital mensual*, con un interés del el 7.53% (agosto del 2019 e interés del 6.5% en 2017).	5,791,111.05	833,333.32
Interés generado	89,098.27	112,526.81
Sub-Total	28,744,370.59	27,863,888.85
Menos vencimientos corrientes	17,813,148.71	-19,345,551.60
	10,931,221.88	8,518,337.25

Los vencimientos de estas obligaciones son:

Años	**2018**	**2017**
2019	-	5,591,554.21
2020	7,720,309.15	2,225,739.56
2021	2,958,459.87	701,043.48
2022	252,452.93	-
	10,931,221.95	8,518,337.25

La compañía capitalizó intereses de obligaciones financieras por $2,562.253.63 ($648.733.43 en el 2017) 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.

14.- OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

	2018	**2017**
Con la administración tributaria	71,767.39	139,004.79
Con el IESS	60,727.65	77,552.50
Por beneficios de ley a empleados	373,831.89	505,110.63
	506,326.93	721,667.92

Con la Administración Tributaria	**2018**	**2017**
Pasivos por impuesto corriente		
Impuesto a la renta	501.50	-
Impuesto al valor agregado	53.68	15.54
Retenciones en la fuente:		
Impuesto a la renta	22,274.73	45,613.19
Impuesto al valor agregado	48,937.48	93,376.06
	71,767.39	139,004.79

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

	2018	**2017**
Utilidad de acuerdo a Estados Financieros, antes de I.R.	1,181,886.73	1,795,376.11
Partidas Conciliatorias:		
Ingresos no objeto de IVA	-102,039.81	-
Gastos no deducibles	104,255.61	
15% participación a trabajadores atribuible a ingresos exento	15,305.97	-
Diferencias Temporarias	169,420.10	141,446.85
Utilidad Gravable	1,368,828.60	1,936,822.96
Impuesto causado	350,342.10	426,101.05
Anticipo mínimo	590,910.37	575,416.89

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

	2018	**2017**
Saldo al inicio del año	-2,611.07	-791.01
Pago	-	-
Anticipo Pagado	-586,895.36	-571,758.64
Retenciones de terceros	-902.44	-4,015.01
Impuesto causado	590,910.37	573,953.59
Saldo al final del año	501.50	-2,611.07

En el año 2018 y 2017 la compañía registró como impuesto causado el valor determinado como anticipo mínimo.

15.- BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS A LARGO PLAZO	**2018**	**2017**
Aporte Patronal	19,957.62	24,753.46
Aporte individual y préstamos	40,770.03	52,799.04
Décimo tercer y cuarto sueldo	47,251.76	61,662.34
Fondo de reserva	2,065.11	3,765.38
Vacaciones	113,727.83	122,851.83
Participación a trabajadores	210,787.19	316,831.08
Subtotal	434,559.54	582,663.13

El movimiento de beneficios a los empleados fue el siguiente:

	2018	2017
Saldo al inicio del año	529,864.09	493,375.18
Provisiones	813,811.02	1,196,379.18
Pagos	-949,885.60	-1,159,890.27
Saldo al fin del año	393,789.51	529,864.09

Jubilación Patronal.- De acuerdo con la legislación laboral, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios *en forma continua o interrumpida*, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores.

		Restablecido	
	2018	2017	2016
Jubilación Patronal	-	531,683	414,785
Bonificación por Desahucio	-	178,191	121,830
	-	709,874	536,615

Los movimientos de las provisiones *fueron los siguientes:*

Jubilación patronal	2018	Restablecido 2017
Saldo al inicio del año	531,683.58	414,784.94
Costo laboral	107,053.77	84,438.07
Costo financiero	21,237.38	17,172.10
Pérdida (ganancia) actuarial	-79,260.98	45,573.39
Reducción y liquidación anticipada	-119,584.44	-43,738.25
Transferencia de empleados desde/(hacia) otras empresas del grupo	15,506.68	13,453.33
Saldo al final del año	476,635.99	531,683.58

Bonificación por Desahucio.- De acuerdo con la legislación laboral, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio , *la Compañía bonificará al trabajador con* el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios.

Bonificación por Desahucio	2018	2017
Saldo al inicio del año	178,190.76	121,829.79
Costo laboral	34,084.78	24,148.46
Costo financiero	7,044.22	5,043.76
Pérdida (ganancia) actuarial	-16,386.95	48,767.68
Reducción y liquidación anticipada	-59,300.61	-26,864.93
Transferencia de empleados desde/(hacia) otras empresas del grupo	-	5,266.00
Saldo al final del año	143,632.20	178,190.76
	620,268.19	709,874.34

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. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos de servicio y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de costeo de crédito unitario proyectado. Las hipótesis actuariales significativas utilizadas para la determinación de las obligaciones por beneficios definidos son la tasa de descuento incremento salarial esperado y la mortalidad.

Las principales suposiciones usadas para propósitos de los cálculos actuariales son las siguientes:

	2018	2017
Tasa de descuento	4.25	4.02
Tasa de incremento salarial	1.5	2.5
Tasa de rotación	11.8	11.8
Tasa de mortalidad	TM IESS 2002	TM IESS 2002

16.- ANTICIPOS DE CLIENTES

Corresponde a anticipos recibidos de clientes por las reservaciones de viviendas en las diferentes urbanizaciones del proyecto, los cuales no devengan intereses.

17.- CAPITAL SUSCRITO

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

Mediante escritura pública inscrita el en Registro Mercantil el 20 de Diciembre del 2017 se aumentó el capital suscrito en $600,000, pagó el 50% en efectivo y el saldo hasta en el plazo de un año.

La composición es la siguiente:

	Nacionalidad	N°	%
Socios			
Amalhold Cia. Ltda.	Ecuatoriana	19,975	1.8159%
Anamahold Cia. Ltda.	Ecuatoriana	19,975	1.8159%
Caadhold Cia. Ltda.	Ecuatoriana	19,975	1.8159%
Caminitosa Cia. Ltda.	Ecuatoriana	19,975	1.8159%
Dismedsa Cia. Ltda.	Ecuatoriana	625	0.0568%
Ekud Cia. Ltda.	Ecuatoriana	89,888	8.1716%
Fideicomiso Meisterblue	Ecuatoriana	217,861	19.8055%
Hanoi S.A.	Ecuatoriana	19,975	1.8159%
Meisterhold Cial.Ltda	Ecuatoriana	492,000	44.7273%
Nerthei Cia. Ltda.	Ecuatoriana	19,975	1.8159%
Notredame Cia. Ltda.	Ecuatoriana	89,888	8.1716%
U2 Cia. Ltda.	Ecuatoriana	89,888	8.1716%
		1,100,000.00	100.0000%

19.- RESERVAS

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% de 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. La reserva facultativa constituye transferencia de utilidades a disposición de los accionistas.

	2018	2017
Reserva Legal	250,000.00	250,000.00
Reserva Facultativa	-	-
	250,000.00	250,000.00

20.- OTROS RESULTADOS INTEGRALES

	2018	2017
Otros Resultados Integrales	-191,041.98	-262,213.60
	-	-
	-191,041.98	*-262,213.60*

21.- RESULTADOS ACUMULADOS

	2018	2017
Utilidades acumuladas, distribuibles	5,145,557.39	5,511,226.41
Resultados Acumulados provenientes de la adopción de NIIF	*12,756.31*	*12,756.31*
Resultados del Ejercicio	-	-
	5,158,313.70	5,523,982.72

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF que se registraron en el patrimonio en la cuenta de Resultados acumulados, subcuenta " *Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez* de las NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubien; utilizado en absorver pérdidas; o devueltos en el caso de liquidación de la compañía.

Dividendos

Durante el año 2018 la Compañía, declaró dividendos de utilidades del año 2015 por $1,000.000.

Glosas Fiscales

La compáñía canceló al SRI glosas fiscales por la determinación tributaria de impuesto a la renta del año 2014 y diferencias en la declaración de impuestos a la renta del año 2015.

22.- VENTAS Y COSTO DE VENTAS

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

	VENTAS		COSTO DE VENTAS	
Urbanización	**2018**	**2017**	**2018**	**2017**
Rey Arturo	51,841.47	71,341.46	32,764.47	55,890.82
Reina Beatriz	-	30,083.53	-	26,885.19
Rey Carlos	-	109,674.71	-	91,936.01
Princesa Diana	-	442,545	-	375,022.70
Principe Felipe	630,804.99	3,498,593.30	538,517.73	2,948,263.93
Rey Eduardo	5,891,730.40	14,735,075.81	5,235,245.99	12,010,439.54
Reina Isabel	3,822,558.79	14,225,842.35	3,388,355.12	11,526,046.36
Principe Guillermo	4,259,616.68	10,193,147.09	3,755,588.61	8,011,131.89
Rey Juan Carlos	21,596,849.33	-	15,960,620.28	-
Lotel Comercial RA	256,004.10	260,828.10	227,558.80	205,164.96
Lotel Comercial RYE	209,352.15	-	124,180.15	-
	36,718,757.91	43,567,131.53	29,262,831.14	35,250,781.39

23.- OTROS INGRESOS

	2018	2017
Intereses Ganados	7,619.61	99,624.35
Intereses devengados por ajuste NIIF	-	-
Intereses Ganados a terceros	77,637.35	65,039.54
Ganancia por venta de activo	-	-
Préstación servicios al exterior	-	1,000.00
Otros ingresos	688,221.96	364,491.46
Saldo	773,478.92	530,155.35

21.- COSTOS Y GASTOS

Resumen de costos y Gastos	2018	2017
Costo de Venta	29,262,831.14	35,250,781.39
Gastos de Administración	4,411,828.60	3,856,944.74
Gastos de ventas	1,875,242.65	2,182,942.68
	35,549,902.39	41,290,668.81

Detalle por naturaleza		
Consumo de materias primas y consumibles	24,418,249.90	31,229,272.28
Remuneraciones y beneficios a los empleados	3,396,130.65	3,511,986.10
Jubilacion Patronal y Desahucio	141,138.54	127,305.80
Honorarios profesionales	1,295,203.84	1,195,750.79
Impuestos y Contribuciones	321,765.99	727,832.02
Arriendo de inmuebles	155,545.73	181,018.27
Mantenimientos y reparaciones	317,864.35	329,605.77

Publicidad	518,394.39	574,915.08
Depreciación	372,746.30	362,500.64
Otros gastos	4,612,862.73	3,050,482.06
	35,549,902.39	41,290,668.81

Remuneraciones y beneficios a los empleados

Sueldos y Salarios	2,262,983.25	2,377,891.70
Beneficios Sociales	683,837.46	648,153.01
Aporte al IESS	449,309.94	485,941.39
Jubilación Patronal y Desahucio	141,138.51	127,305.80
Participación a trabajadores	210,787.19	316,831.08
	3,396,130.65	3,511,986.10

Gastos Financieros

Gastos Bancarios	46,989.34	35,284.42
Intereses por obligaciones con terceros	30,188.80	51,378.53
Intereses por obligaciones con relacionadas	483,770.16	678,903.60
Otros gastos financieros	60,990.25	53,200.96
	621,938.55	818,767.51

22 - 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 y generan un interés del 9%.

COMPAÑIAS RELACIONADAS

	Préstamos y cuentas por cobrar			
	2018		2017	
	Préstamos		Préstamos	
	Corto plazo	Largo Plazo	Corto plazo	Largo Plazo
Bossier Service Inc.	2,120,000.00	-	2,120,000.00	-
Corpacel Cia.Ltda.	400,011.62	169,500.00	-	-
Corsam Cia. Ltda.	14,348.32	-	-	-
Dismedsa Cia. Ltda.	15,301.80	-	156.50	-
Duifan S.A.	33,588.30	209,352.15	-	-
Megadome S.A.	96,608.30	180,000.00	-	-
Pertil	663.55	148,500.00	-	-
Accionistas	-	51,710.59	-	51,710.59
	2,680,521.89	759,062.74	2,120,156.50	51,710.59

	Préstamos y cuentas por pagar			
	2018		2017	
	Préstamos		Préstamos	
	Corto plazo	Largo Plazo	Corto plazo	Largo Plazo
Corpacel Cia.Ltda.	-	6,270,557.10	3,386.60	6,270,557.10
Corsam Cia. Ltda.	3,888.69	3,250,376.36	9,411.10	3,250,376.36
Dismedsa Cia. Ltda.	3,577,752.97	16.902.121.92	601,599.13	23,600,307.67
Duifan S.A.	545,354.23	-	542,411.42	-
Lindavel Overseas S.A.	-	232,654.70	-	382,654.70
Megadome S.A.	102,991.91	-	64,522.83	-
Pertil	501,334.13			
	4,731,321.93	26.655.710.07	1,221,331.08	33,503,895.83

Transacciones con partes relacionadas	2018	2017
Préstamos recibidos	5,200,211.43	5,460,000.00
Préstamos otorgados	1,930,000.00	367,126.54
Ingresos por Intereses	13,463.10	-
Gastos por Intereses	764,919.91	678,903.36
Inventario	1,580,022.01	2,236,197.11
Arrendamiento de inmuebles	125,406.61	106,770.29
Servicios Administrativos	172,882.98	74,926.21
Ingresos por reembolsos	278,441.84	22,066.05
Transferencia empleados (Actuaria)	22,213.20	-
	10,087,561.08	8,945,989.56

23. COMPROMISOS

FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN DE FLUJOS Y ADHESIÓN

El 27 de Julio de 2016 la compañía constituyó el " Fideicomiso de Administración de Flujos y Adhesión, denominado " Fideicomiso Principe Harry 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 Principe Harry de la urbanizacion 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.

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* del 2014 entre Meisterblue S.A. como constituyente y/o beneficiaria del Remanente, la compañía Dismedsa S.A., Corporación Samborondon S.A. , Corsam , Corporación Celeste S.A. Corpacel como beneficiarias acreedoras y Fidunegocios S.A. administradora del Fondo y Fideicomiso 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 acciones de* la compañía Bluedream S.A. Sunpop S.A. y Facelaw S.A. de la propiedad de Bossier Service Inc, prenda que incluye el derecho de recibir los dividendos para amortizar las obligaciones y que durante la vigencia del fideicomiso serán ejercidos por la Constituyente. Bossier Services Inc. Aceptó transferir, con derecho a recuperar, el dominio de las acciones de las compñiaías Bluedream S.A., Sunpop S.A., y Facelaw S.A. que se encuentran prendadas a favor de la Constituyente, con la finalidad de que *los aportes 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 Services Inc.
* Ejercer el derecho del voto que le transfieren 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 Services Inc. Transferir las acciones a esta última.

MEISTERBLUE CIA.LTDA.

Ing. Jaime Alberto Granados Mutis
Gerente General

MEISTERBLUE CIA. LTDA.

CPA.L.Mireya Candelario Luna
Contador