

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.

Guayaquil, Abril 27 del 2010

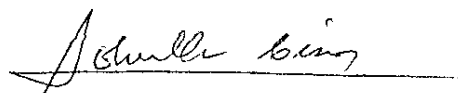
Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
Ciudad.-

EXPEDIENTE No. 107444

De nuestras consideraciones:

Adjuntamos el informe de auditoria externa de **Ceibo Capital Limited Ceibcapital S.A.**, por los años terminados el 31 de diciembre del 2009 y 2008, para dar cumplimiento a lo indicado en el Art. 324 de la Ley de Compañías.

Atentamente,


Ing. César Sobrevilla
Presidente



CEIBO CAPITAL LIMITED CEIBCAPITAL S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008
E INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	1
ESTADOS FINANCIEROS	
Balances Generales	2
Estados de Resultados	3
Estados de Cambios en el Patrimonio	4
Estados de Flujos de Efectivo	5
Notas a los estados financieros	6

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
CEIBO CAPITAL LIMITED CEIBCAPITAL S.A.
Guayaquil, Ecuador

Introducción

1. Hemos auditado los estados financieros de **Ceibo Capital Limited S.A.**, que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2009 y 2008, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como las notas explicativas a los estados financieros.

Responsabilidad de la administración sobre los estados financieros

2. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad. Esta responsabilidad incluye: el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de estados financieros que no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error; selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y, la determinación de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad de los Auditores

3. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen distorsiones importantes.

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados y si las estimaciones contables realizadas por la

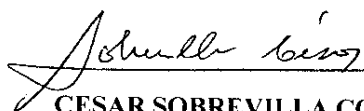
administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

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

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **Ceibo Capital Limited S.A.**, al 31 de diciembre de 2009 y 2008, los resultados de sus operaciones y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con normas ecuatorianas de contabilidad.

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


CESAR SOBREVILLA CORNEJO
REG. 22223



Guayaquil, 12 de abril de 2010

CEIBO CAPITAL LIMITED CEIBCAPITAL S.A.**BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008**
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	<u>2.009</u>	<u>2.008</u>
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES:		
Caja y bancos	193.874	103.244
Cuentas por cobrar (Nota 3)	641.391	745.110
Inventarios (Notas 4 y 7)	16.021.538	17.839.561
Otros activos corrientes (Nota 5)	4.841.973	5.704.422
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	<u>21.698.776</u>	<u>24.392.337</u>
ACTIVO FIJO (Nota 6)	23.286	35.502
OTROS ACTIVOS (Nota 7)	1.819.668	1.820.468
TOTAL ACTIVOS	<u>23.541.730</u>	<u>26.248.307</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO		
PASIVOS CORRIENTES:		
Préstamos por pagar (Nota 8 y 4)	5.621.452	7.486.476
Cuentas por pagar (Nota 9)	10.157	28.953
Impuestos por pagar (Nota 10)	9.679	6.545
Pasivos acumulados (Nota 11)	30.765	80.754
Anticipos de clientes (Nota 12)	17.530.073	18.080.028
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	<u>23.202.126</u>	<u>25.682.756</u>
PASIVOS A LARGO PLAZO (Nota 13)	71.295	83.557
PROVISION PARA DESAHUCIO (Nota 14)	7.982	6.160
PATRIMONIO		
Capital suscrito (Nota 15)	11.000	11.000
Reserva Legal (Nota 16)	5.500	5.500
Reserva de capital (Nota 17)	101.773	101.773
Utilidades acumuladas	142.054	357.561
TOTAL PATRIMONIO	<u>260.327</u>	<u>475.834</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	<u>23.533.748</u>	<u>26.242.147</u>

CEIBO CAPITAL LIMITED CEIBCAPITAL S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	2.009	2.008
INGRESOS		
Ventas (Nota 18)	4.724.966	6.725.182
Alquileres	614.395	667.486
Otros ingresos	570.820	394.596
TOTAL	<u>5.910.181</u>	<u>7.787.264</u>
 COSTOS Y GASTOS		
Costo de venta (Nota 18)	2.939.159	4.300.688
Administrativos y ventas (Nota 19)	1.997.466	1.815.688
Financieros	891.793	1.262.946
Otros	1.197	5.609
TOTAL	<u>5.829.615</u>	<u>7.384.931</u>
 UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	80.566	402.333
 Participación a trabajadores	16.996	61.588
Impuesto a la renta	24.078	87.249
TOTAL	<u>41.074</u>	<u>148.837</u>
 UTILIDAD NETA	<u>39.492</u>	<u>253.496</u>

CEIBO CAPITAL LIMITED CEIBCAPITAL S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	Capital Suscrito	Reservas		Utilidades Acumuladas
		Legal	Capital	
31 de diciembre de 2007	11.000	5.500	101.773	104.065
Utilidad Neta				253.496
31 de diciembre de 2008	11.000	5.500	101.773	357.561
Pago de dividendos				(255.000)
Utilidad Neta				39.492
31 de diciembre de 2008	11.000	5.500	101.773	142.054

CEIBO CAPITAL LIMITED CEIBCAPITAL S.A.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>2.009</u>	<u>2.008</u>
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDAD DE OPERACION:		
Utilidad neta	39.492	253.496
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por actividades de operación		
Depreciación de activo fijo	12.490	25.614
Provisión para desahucio	1.822	6.160
	<u>53.804</u>	<u>285.270</u>
CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS		
(Aumento) disminución:		
Cuentas y documentos por cobrar	103.719	82.974
Inventarios	1.818.023	2.675.986
Otros activos corrientes	862.450	1.426.244
Otros activos no corrientes	800	8
Aumento (disminución):		
Cuentas por pagar	(18.796)	(77.408)
Impuestos por pagar	3.134	(12.341)
Pasivos acumulados	(49.989)	(159.342)
Anticipos de clientes	(549.955)	(1.006.205)
EFFECTIVO NETO PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACION	<u>2.223.190</u>	<u>3.215.186</u>
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Adiciones de activo fijo	<u>(274)</u>	<u>(847)</u>
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Pago de préstamos del exterior	(1.865.024)	(3.195.000)
Pasivo a largo plazo	(12.262)	(53.070)
Pago de dividendos	(255.000)	-
EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	<u>(2.132.286)</u>	<u>(3.248.070)</u>
AUMENTO (DISMINUCION) NETA DE EFECTIVO	90.630	(33.731)
EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	103.244	136.975
EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>193.874</u>	<u>103.244</u>

CEIBO CAPITAL LIMITED CEIBCAPITAL S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

Nota 1 - Operaciones

La Compañía fue constituida como Sociedad Anónima el 22 de marzo de 2002 en Guayaquil - Ecuador e inscrita el 3 de abril de 2002 en el registro Mercantil de Guayaquil.

Su actividad principal es la construcción, promoción y venta de bodegas y locales comerciales constituido en Propiedad Horizontal bajo la denominación de Parque Comercial California desarrollado sobre 123.437 m² de superficie ubicado a la altura del Kilometro 12 de la vía a Daule.

Nota 2 - Resumen de Principales Políticas Contables

Contrato de reservación y promesa de venta.

Las reservaciones se efectúan mediante el pago de una cuota inicial y el saldo con financiamiento directo mediante pagos mensuales hasta 5 años de plazo con un interes entre el 5% y 7%.

Luego que el cliente firma el contrato de Reservación y promesa de venta, cancela la cuota inicial y suscribe los documentos a la orden de la compañía por las cuotas mensuales pasa a ocupar y a usar en su beneficio el local materia del contrato.

Los pagos realizados por los clientes se registran en la cuenta anticipos de clientes hasta la cancelación total, cuando se suscribe la escritura de compra - venta, la transacción es registrada como venta y se elimina esta cuenta.

Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por venta se registran en los resultado del período en que se efectúe la transferencia de dominio, mediante la emisión de la escritura de compra - venta, luego de haber cancelado la totalidad de los valores acordados en el contrato de reservación y promesa de venta.

Los ingresos por alquileres se reconocen en base al devengado de acuerdo con los contratos respectivos.

Inventarios.

Los inventarios están registrados al costo el que no excede al valor de mercado. El costo se determina en base a la totalidad de los costos incurridos identificados por productos. Este método permite asignar al costo de venta una parte proporcional del valor del terreno y de los costos de construcción en función del porcentaje que sobre los metros totales disponibles para la venta en cada producto representan los metros vendidos.

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.

Activo Fijo

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 equipo, 33% para equipos de computacion y software y 20% para vehículos.

Participación a Trabajadores

La participación a trabajadores se carga a los resultados del año y se calcula aplicando el 15% sobre las utilidades impositiva de la compañía de acuerdo a la ley.

Impuesto a la Renta

El impuesto a la renta se carga a los resultados del año por el método del impuesto a pagar.

Provisión para Desahucio

El empleador debe reconocer al trabajador en los casos en que la relación laboral termine por desahucio una indemnización equivalente al 25% de su último sueldo multiplicado por el número de años de servicio. La provisión se carga a los resultados del año.

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 2011 considerando como período de transición el año 2010, los ajustes que se efectúen al término del período de transición el 31 de diciembre de 2010 deberán contabilizarse el 1 de enero de 2011.

Nota 3 - Cuentas por Cobrar

	2.009	2.008
Clientes	76.306	28.449
Anticipos a proveedores	53.004	65.469
Compañía relacionada		
Parque Comercial California Parcalifornia S.A.	-	167.705
Impuesto al valor agregado	199.001	268.390
Impuesto a la renta (Nota 10)	293.683	193.615
Otros	19.397	21.482
	<u>641.391</u>	<u>745.110</u>

Nota 4 - Inventarios

	2.009	2.008
Obras Terminadas		
Bodegas y locales comerciales	15.037.279	16.901.899
Parqueaderos y oficinas	920.035	905.035
Materiales	64.224	32.627
	<u>16.021.538</u>	<u>17.839.561</u>

Las bodegas y locales comerciales constituyen el Parque Comercial "California 1y 2" ubicados en el kilómetro 12 de la vía a Daule.

Los parqueaderos y oficinas forman parte del Edificio Centropark, ubicado en las calles Clemente Ballen 205 y Pedro Carbo.

Nota 5 - Otros Activos Corrientes

	2.009	2.008
Bodegas y locales comerciales (*)	4.169.055	5.030.318
Parqueaderos y oficina (*)	671.776	671.776
Gastos anticipados	1.142	2.328
	<u>4.841.973</u>	<u>5.704.422</u>

(*) Corresponde a los gastos financieros incurridos durante el desarrollo de las obras por el financiamiento obtenido para su construcción. Están asignados específicamente con el tipo de inventario en que se utilizan los recursos y se cargan a costo de venta en función a las ventas realizadas.

Nota 6 - Activo Fijo

Los movimientos de activo fijo fueron los siguientes:

	12-31-2008	Adiciones	Baja	12-31-2009
Instalaciones	106.000			106.000
Muebles y enseres	82.620			82.620
Equipos	8.483			8.483
Equipos de computación	26.680	274		26.954
Vehiculos	86.850		(32.155)	54.695
Subtotal	310.633	274	(32.155)	278.752
Depreciación acumulada	(275.131)	(12.490)	32.155	(255.466)
TOTAL	35.502	(12.216)	-	23.286

	12-31-2007	Adiciones	12-31-2008
Instalaciones	106.000		106.000
Muebles y enseres	82.620		82.620
Equipos	7.733	750	8.483
Equipos de computación	26.583	97	26.680
Vehiculos	86.850		86.850
Subtotal	309.786	847	310.633
Depreciación acumulada	(249.517)	(25.614)	(275.131)
TOTAL	60.269	(24.767)	35.502

Nota 7 - Otros Activos

	2.009	2.008
Diferencia de cambio (*)	1.559.768	1.559.768
Inversiones en acciones (*)	798	1.598
Depósitos en garantía	2.600	2.600
Compañía relacionada Frezilax S.A.	256.502	256.502
	1.819.668	1.820.468

(*) Corresponde a la activación del diferencial cambiario proveniente de la corrección monetaria de activos y pasivos en moneda extranjera. La Superintendencia de Compañías autorizó la activación y su amortización por cinco (5) años (2000-2004) para luego ampliarla por cinco (5) adicionales (2005-2009).

(?) Inversiones en Acciones

	Valor Costo	% de Participación	Valor Patrimonial
Parque Comercial California Parcalifornia S.A.	800	50,00%	(101.850)
Frezilax S.A.	798	99,75%	798
	1.598		(101.052)

Nota 8 - Préstamos por Pagar

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, corresponde a préstamos del exterior otorgados por Yangana Investment Limited, están registradas en el Banco Central del Ecuador, devengan intereses del 13% anual y plazos de 12 meses renovables.

Los inventarios garantizan estos préstamos.

Nota 9 - Cuentas por Pagar

	<u>2.009</u>	<u>2.008</u>
Proveedores	9.137	28.219
Aporte individual	681	589
Prestamo quirografario	255	61
Otras	84	84
	<u>10.157</u>	<u>28.953</u>

Nota 10 - Impuestos por Pagar

	<u>2.009</u>	<u>2.008</u>
Retenciones en la fuente:		
Impuesto a la renta	3.608	2.494
Impuesto al valor agregado	6.071	4.051
	<u>9.679</u>	<u>6.545</u>

Los movimientos del impuesto a la renta fueron los siguientes:

	<u>2.009</u>	<u>2.008</u>
Saldo al inicio del año	(193.615)	(143.816)
Anticipo pagado	(70.135)	(55.449)
Retenciones de terceros	(54.011)	(81.599)
Impuesto causado	24.078	87.249
Saldo al final del año	<u>(293.683)</u>	<u>(193.615)</u>

El impuesto a la renta se calcula a una tasa del 25% sobre la utilidad impositiva, aplicables a las utilidades distribuidas.

Nota 11 - Pasivos Acumulados

	<u>2.009</u>	<u>2.008</u>
Beneficios sociales por pagar		
Aporte patronal	886	765
Fondo de reserva	-	2.453
Décimo tercer y cuarto sueldo	2.456	2.710
Vacaciones	2.446	2.424
Participación a trabajadores	16.996	61.588
Sub-Total	<u>22.784</u>	<u>69.940</u>
Intereses por pagar	7.981	10.814
	<u>30.765</u>	<u>80.754</u>

Los movimientos de los beneficios sociales por pagar fueron los siguientes:

	<u>2.009</u>	<u>2.008</u>
Saldo al inicio del año	69.940	8.082
Provisión	48.375	89.518
Pagos	(95.531)	(27.660)
Saldo al final del año	<u>22.784</u>	<u>69.940</u>

Nota 12 - Anticipos de clientes

	<u>2.009</u>	<u>2.008</u>
Bodegas y locales comerciales	16.232.379	16.957.881
Parqueaderos y oficinas	1.297.694	1.122.147
	<u>17.530.073</u>	<u>18.080.028</u>

Corresponden a valores recibidos de clientes, de acuerdo con los contratos de reservación y promesa de venta. La disponibilidad de estos valores esta dada por diversas circunstancias que inciden en la continuación o no de la transacción a cualquier fecha.

Nota 13 - Pasivo a largo plazo

	<u>2.009</u>	<u>2.008</u>
Depósito en garantía, recibido de clientes	60.516	69.464
Fondos de garantía, retenido a proveedores	10.499	13.813
Otros	280	280
	<u>71.295</u>	<u>83.557</u>

Nota 14 - Provisión para Desahucio

Los movimientos de las provisiones fueron los siguientes:

	<u>2.009</u>	<u>2.008</u>
Saldo al inicio del año	6.160	-
Provisión	1.822	6.160
Saldo al final del año	<u>7.982</u>	<u>6.160</u>

Nota 15 - Capital Suscrito

Al 31 de Diciembre del 2009 y 2008 está representado por 275.000 acciones ordinarias de \$ 0,04 de valor nominal unitario.

Nota 16 - Reserva Legal

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

Nota 17 - Reserva de capital

Representa el efecto neto de la conversión de los estados financieros de sucres a dólares de los Estados Unidos de América. Esta reserva no puede distribuirse como dividendos a los accionistas pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

Nota 18 - Ventas y Costo de Venta

	VENTAS		COSTO DE VENTAS	
	2.009	2.008	2.009	2.008
Bodegas	2.745.127	4.710.041	2.067.162	3.198.203
Locales comerciales	1.966.839	1.950.378	870.094	1.059.374
Ed Parqueaderos	-	59.263	-	42.239
Otros	13.000	5.500	1.903	872
	<u>4.724.966</u>	<u>6.725.182</u>	<u>2.939.159</u>	<u>4.300.688</u>

Nota 19 - Gastos Administrativos y Ventas

	2.009	2.008
Gastos de personal	184.651	207.346
Honorarios	1.187.662	1.221.694
Mantenimiento de oficina y bodegas	185.256	157.043
Expensas comunes	140.602	155.305
Otros	299.295	74.300
	<u>1.997.466</u>	<u>1.815.688</u>

Nota 20 - Eventos Posteriores

A la fecha de emisión de este informe no se produjeron eventos importantes que en opinión de la administración pudieran tener efecto significativo sobre los estados financieros