

Exp: 107444

CEIBO CAPITAL LIMITED CEIBCAPITAL S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010
E INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	1
ESTADOS FINANCIEROS	
Balance General	3
Estado de Resultados	4
Estado de Cambios en el Patrimonio	5
Estado de Flujos de Efectivo	6
Notas	7

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C.LTDA.

AUDITORES INDEPENDIENTES

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
CEIBO CAPITAL LIMITED CEIBCAPITAL S.A.

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **CEIBO CAPITAL LIMITED CEIBCAPITAL S.A.**, que comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2010, y los estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidades de la administración por los estados financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), y por el control interno, determinado por la administración, como necesario, para permitir la preparación de los estados financieros que estén libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basada en nuestra auditoría. Conducimos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y, planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener la seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría implica realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del criterio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error. Al realizar esas evaluaciones de riesgos de errores, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la compañía, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control internos de la compañía. Una auditoría también incluye evaluar la idoneidad de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C.LTDA.

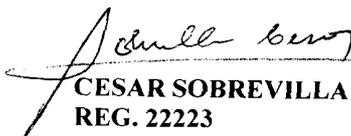
AUDITORES INDEPENDIENTES

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **CEIBO CAPITAL LIMITED CEIBCAPITAL S.A.** al 31 de diciembre de 2010, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

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

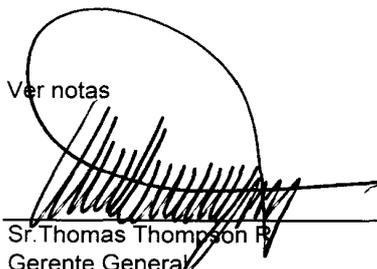
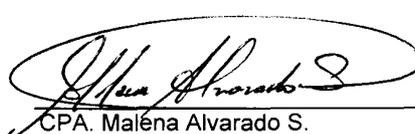

CESAR SOBREVILLA CORNEJO
REG. 22223

4 de abril de 2011
Guayaquil – Ecuador

CEIBO CAPITAL LIMITED CEIBCAPITAL S.A.**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2.010</u>	<u>2.009</u>
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Caja y bancos		182.848	193.874
Inversiones temporales	3	1.004.978	-
Cuentas por cobrar	4	556.152	641.391
Inventarios	5	15.561.889	17.581.306
Otros activos corrientes	6	3.902.031	4.841.973
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		<u>21.207.898</u>	<u>23.258.544</u>
MOBILIARIO Y EQUIPOS	7	15.879	23.286
OTROS ACTIVOS	8	259.900	259.900
TOTAL ACTIVOS		<u>21.483.677</u>	<u>23.541.730</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES:			
Préstamos por pagar	9	3.113.000	5.621.452
Cuentas por pagar	10	146.787	18.138
Impuestos por pagar	11	7.485	9.679
Beneficios a los empleados	12	120.526	22.784
Ingresos diferidos	13	17.284.686	17.530.073
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		<u>20.672.484</u>	<u>23.202.126</u>
PASIVO A LARGO PLAZO	14	82.265	71.295
PROVISIÓN PARA DESAHUCIO	15	-	7.982
PATRIMONIO			
Capital suscrito	16	11.000	11.000
Reserva Legal	17	5.500	5.500
Reserva de capital	18	101.773	101.773
Utilidades acumuladas		610.655	142.054
TOTAL PATRIMONIO		<u>728.928</u>	<u>260.327</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>21.483.677</u>	<u>23.541.730</u>

Ver notas

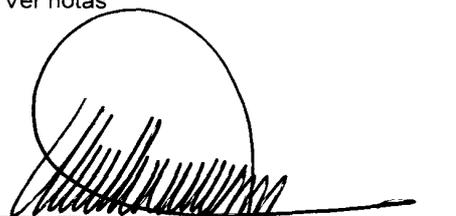

Sr. Thomas Thompson R.
Gerente General
CPA. Maléna Alvarado S.
Contadora

CEIBO CAPITAL LIMITED CEIBCAPITAL S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2.010</u>	<u>2.009</u>
VENTAS	19	5.347.451	4.724.966
COSTO DE VENTAS	19	<u>3.448.724</u>	<u>2.939.159</u>
UTILIDAD BRUTA		<u>1.898.727</u>	<u>1.785.807</u>
ARRIENDOS OPERATIVOS		562.394	614.395
OTROS INGRESOS		931.772	570.820
COSTOS Y GASTOS			
Gastos de personal		259.772	120.490
Honorarios		1.268.095	1.233.347
Mantenimiento de oficina y bodega		149.620	176.817
Impuestos y contribuciones		131.689	74.652
Intereses		683.381	891.793
Otros gastos		101.218	393.357
TOTAL		<u>2.593.775</u>	<u>2.890.456</u>
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		799.118	80.566
Participación a los trabajadores	12	119.868	16.996
Impuesto a la renta	11	<u>171.156</u>	<u>24.078</u>
UTILIDAD DEL AÑO		<u>508.094</u>	<u>39.492</u>

Ver notas


Sr. Thomas Thompson R
Gerente General

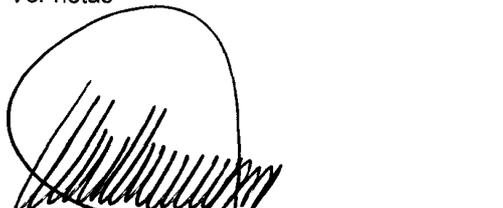

CPA. Maléna Alvarado S.
Contadora

CEIBO CAPITAL LIMITED CEIBCAPITAL S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	Capital suscrito	Reservas		Utilidades acumuladas	Total
		Legal	Capital		
1 de enero de 2009	11.000	5.500	101.773	357.561	475.834
Pago de dividendos	-	-	-	(255.000)	(255.000)
Utilidad del año	-	-	-	39.492	39.492
31 de diciembre de 2009	<u>11.000</u>	<u>5.500</u>	<u>101.773</u>	<u>142.053</u>	<u>260.326</u>
Pago de dividendos	-	-	-	(39.492)	(39.492)
Utilidad del año	-	-	-	508.094	508.094
31 de diciembre de 2010	<u>11.000</u>	<u>5.500</u>	<u>101.773</u>	<u>610.655</u>	<u>728.928</u>

Ver notas

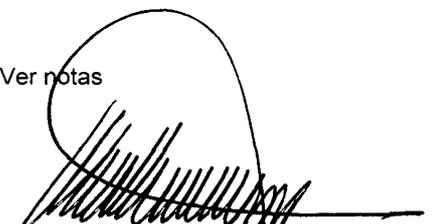

Sr. Thomas Thompson R.
Gerente General


CPA. Malena Alvarado S.
Contadora

CEIBO CAPITAL LIMITED CEIBCAPITAL S.A.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2.010</u>	<u>2.009</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACION:			
Utilidad del año		508.094	39.492
Ajustes para conciliar la utilidad del año con el efectivo neto proveniente de actividades de operación			
Depreciación	7	7.407	12.490
Provisión para desahucio	15	(7.982)	1.822
		<u>507.519</u>	<u>53.804</u>
CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS			
(Aumento) disminución:			
Cuentas y documentos por cobrar		85.239	103.719
Inventarios		2.019.417	1.818.023
Otros activos		939.942	863.250
Aumento (disminución):			
Cuentas por pagar		128.649	(18.796)
Impuestos por pagar		(2.194)	3.134
Beneficios a los empleados		97.742	(49.989)
Ingresos diferidos		(245.387)	(549.955)
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION		<u>3.530.927</u>	<u>2.223.190</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION:			
Adquisición de mobiliario y equipos		-	(274)
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:			
Certificado de depósito a plazo		(1.004.978)	
Pago de préstamos del exterior		(2.508.452)	(1.865.024)
Aumento de pasivo a largo plazo		10.970	(12.262)
Pago de dividendos		(39.493)	(255.000)
EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		<u>(3.541.953)</u>	<u>(2.132.286)</u>
(DISMINUCIÓN) AUMENTO NETO DE EFECTIVO		(11.026)	90.630
EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO		193.874	103.244
EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO		<u><u>182.848</u></u>	<u><u>193.874</u></u>

Ver notas


Sr. Thomas Thompson R.
Gerente General
CPA. Malena Alvarado S.
Contadora

CEIBO CAPITAL LIMITED CEIBCAPITAL S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

1 - Información General

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 domicilio social se encuentra en la ciudad de Guayaquil y 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.

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 Compañía 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.

La preparación de los estados financieros de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) requiere que la administración efectúe ciertas estimaciones y supuestos que afectan a los saldos reportados de activos y pasivos y revelación de contingentes a la fecha de los estados financieros. Los resultados reales podrían diferir de aquellas estimaciones y tales diferencias podrían ser significativas.

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.

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

Inversiones temporales

Se registran al valor de las inversiones a corto plazomás los intereses devengados al cierre del ejercicio.

Inventarios.

Los inventarios están registrados al costo el que no excede al valor neto realizable. 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.

2 - Resumen de Principales Políticas Contables (continuación)

Mobiliario y equipo

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 computación y software y 20% para vehículos.

Participación a los trabajadores

La participación a los trabajadores se registran con cargo a los resultados del año y se calcula aplicando la tasa del 15% sobre las utilidades líquidas.

Impuesto a la renta

La participación a los trabajadores se registran con cargo a los resultados del año y se calcula aplicando la tasa del 15% sobre las utilidades líquidas.

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.

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.

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 interés 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.

3 - Inversiones Temporales

Representa certificado de depósito a plazo en el Banco Bolivariano de Panamá con vencimiento en diciembre de 2011 e interés del 4,25%.

4 - Cuentas por Cobrar

	<u>2.010</u>	<u>2.009</u>
Clientes	72.315	76.306
Anticipos a proveedores	38.684	53.004
Impuesto al valor agregado	192.881	199.001
Impuesto a la renta (Nota 11)	240.434	293.683
Otros	11.838	19.397
	<u>556.152</u>	<u>641.391</u>

5 - Inventarios

	<u>2.010</u>	<u>2.009</u>
Obras Terminadas (1)		
Bodegas y locales comerciales	14.617.717	16.597.047
Parqueaderos y oficinas	881.374	920.035
Materiales	62.798	64.224
	<u>15.561.889</u>	<u>17.581.306</u>

(1) Las bodegas y locales comerciales constituyen el Parque Comercial "California 1y 2" ubicados en el kilometro 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.

6 - Otros Activos Corrientes

	<u>2.010</u>	<u>2.009</u>
Bodegas y locales comerciales (2)	3.337.145	4.169.055
Parqueaderos y oficina (2)	564.427	671.776
Gastos anticipados	459	1.142
	<u>3.902.031</u>	<u>4.841.973</u>

(2) 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 utilizaron los recursos y se cargan a costo de venta en función a las ventas realizadas.

7 - Mobiliario y Equipos

Los movimientos fueron los siguientes:

	<u>12-31-2009</u>	<u>Adiciones</u>	<u>12-31-2010</u>
Instalaciones	106.000	-	106.000
Muebles y enseres	82.620	-	82.620
Equipos	8.482	-	8.482
Equipos de computación	26.955	-	26.955
Vehiculos	54.695	-	54.695
Subtotal	278.752	-	278.752
Depreciación acumulada	(255.466)	(7.407)	(262.873)
TOTAL	<u>23.286</u>	<u>(7.407)</u>	<u>15.879</u>

	<u>12-31-2008</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Baja</u>	<u>12-31-2009</u>
Instalaciones	106.000	-	-	106.000
Muebles y enseres	82.620	-	-	82.620
Equipos	8.482	-	-	8.482
Equipos de computación	26.681	274	-	26.955
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	<u>35.502</u>	<u>(12.216)</u>	<u>-</u>	<u>23.286</u>

8 - Otros Activos

	<u>2.010</u>	<u>2.009</u>
Depósitos en garantía	2.600	2.600
Cuentas por cobrar a compañía relacionada Frezilax S.A.	<u>257.300</u>	<u>257.300</u>
	<u>259.900</u>	<u>259.900</u>

9 - Préstamos por Pagar

Corresponde a préstamos del exterior otorgados por Yangana Investment Limited, están registradas en el Banco Central del Ecuador, devengan interes del 13% anual y tienen plazos de 12 meses renovables.

10 - Cuentas por Pagar

	<u>2.010</u>	<u>2.009</u>
Proveedores	26.957	9.137
Aporte individual	506	681
Prestamo quirografario	103	255
Intereses por pagar	119.221	7.981
Otras	-	84
	<u>146.787</u>	<u>18.138</u>

11 - Impuestos por Pagar

	<u>2.010</u>	<u>2.009</u>
Retenciones en la fuente:		
Impuesto a la renta	3.220	3.608
Impuesto al valor agregado	4.265	6.071
	<u>7.485</u>	<u>9.679</u>

Los movimientos del impuesto a la renta fueron los siguientes:

	<u>2.010</u>	<u>2.009</u>
Saldo al inicio del año	(293.683)	(193.615)
Anticipo pagado	(73.346)	(70.135)
Retenciones de terceros	(44.562)	(54.011)
Impuesto causado	171.156	24.078
Saldo al final del año	<u>(240.434)</u>	<u>(293.683)</u>

12 - Beneficios a los Empleados

	<u>2.010</u>	<u>2.009</u>
Aporte patronal	658	886
Décimo tercer y cuarto sueldo	-	2.456
Vacaciones	-	2.446
Participación a los trabajadores	119.868	16.996
	<u>120.526</u>	<u>22.784</u>

12 - Beneficios a los Empleados (continuación)

Los movimientos fueron los siguientes:

	<u>2.010</u>	<u>2.009</u>
Saldo al inicio del año	22.784	69.940
Provisión	191.854	52.208
Pagos	(94.112)	(99.364)
Saldo al final del año	<u>120.526</u>	<u>22.784</u>

13 - Ingresos Diferidos

	<u>2.010</u>	<u>2.009</u>
Bodegas y locales comerciales	15.820.298	16.232.379
Parqueaderos y oficinas	1.464.388	1.297.694
	<u>17.284.686</u>	<u>17.530.073</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.

14 - Pasivo a largo plazo

	<u>2.010</u>	<u>2.009</u>
Depósito en garantía, recibido de clientes	74.108	60.516
Fondos de garantía, retenido a proveedores	8.157	10.499
Otros	-	280
	<u>82.265</u>	<u>71.295</u>

15 - Provisión para Desahucio

Los movimientos fueron los siguientes:

	<u>2.010</u>	<u>2.009</u>
Saldo al inicio del año	7.982	6.160
Provisión	-	1.822
Pagos	(7.982)	-
Saldo al final del año	<u>-</u>	<u>7.982</u>

16 - Capital Suscrito

Está representado por 275.000 acciones ordinarias de \$ 0,04 de valor nominal unitario.

17 - 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.

18 - 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.

19 - Ventas y Costo de Venta

	VENTAS		COSTO DE VENTAS	
	2.010	2.009	2.010	2.009
Bodegas	2.597.564	2.745.127	1.936.004	2.067.162
Locales comerciales	2.583.502	1.966.839	1.215.268	870.094
Parqueaderos	153.385	-	296.025	-
Materiales	13.000	13.000	1.427	1.903
	<u>5.347.451</u>	<u>4.724.966</u>	<u>3.448.724</u>	<u>2.939.159</u>

20 - Hechos Ocurridos Después del Período Sobre el que se Informa

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