

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.

AUDITORES INDEPENDIENTES

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A los Accionistas de
CEIBO CAPITAL LIMITED CEIBOCAPITAL S.A.**

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **CEIBO CAPITAL LIMITED CEIBOCAPITAL S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2015, y los estados de resultado integral, 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.

Responsabilidad 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 Internacionales de Información Financiera (NIIF), 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 estos estados financieros basada en nuestra auditoría. Conducimos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas 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.

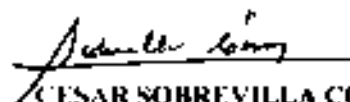
Una auditoría implica realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error. Al realizar las evaluaciones de riesgos de errores, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de 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 interno 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.

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 CEIBOCAPITAL S.A.** al 31 de diciembre de 2015, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

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



CESAR SOBREVILLA CORNEJO
REG. 22223

7 de marzo de 2016
Guayaquil - Ecuador

CEIBO CAPITAL LIMITED CEMB CAPITAL S.A.**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA****AL 31 DE DICIEMBRE****(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes al efectivo	4	45 189	8 302 588
Cientes y otras cuentas por cobrar	5	23.401	297 207
Inventarios	6	1.333.624	3 052 910
Activo por impuesto corriente	10	486.382	389 314
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		<u>1.888.576</u>	<u>12 042 019</u>
ACTIVO NO CORRIENTE			
Mobiliario y equipos	7	10.328	15 614
Otros activos	8	2.600	2 600
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		<u>12.928</u>	<u>18 214</u>
TOTAL ACTIVO		<u>1.901.504</u>	<u>12 060.233</u>
PASIVO Y PATRIMONIO			
PASIVO CORRIENTE			
Proveedores y otras cuentas por pagar	9	3.504	9 502
Pasivo por impuesto corriente	10	35.651	1 605 060
Ingresos diferidos	11	1.733.941	4 543 751
TOTAL PASIVO CORRIENTE		<u>1.773.097</u>	<u>6 158 743</u>
PASIVO NO CORRIENTE			
Pasivo a largo plazo	12	18.200	18.200
TOTAL PASIVO		<u>1.796.297</u>	<u>6.176.943</u>
PATRIMONIO			
Capital suscrito	13	11.000	11.000
Reserva legal	14	5.500	5.500
Resultados acumulados	15	88 707	5.866 790
TOTAL PATRIMONIO		<u>105 207</u>	<u>5.883 290</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>1.901.504</u>	<u>12 060 233</u>

Ver notas a los estados financieros

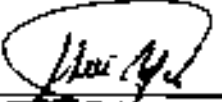
Dr. Jorge Luis Rojas
Presidente

CPA Wilma Alvarado S.
Contadora

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

	<u>Notas</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
INGRESOS			
Ventas	• 16	2.774.323	11.035.435
Contractuales		567.545	2.023.422
Arrendamientos		131.119	220.432
Intereses ganados		37.862	288.468
Otros		5.022	33.130
		<u>3.515.891</u>	<u>13.600.887</u>
COSTOS Y GASTOS			
Costo de venta	16	1.724.234	4.463.797
Administración y ventas	17	1.581.436	1.616.918
		<u>3.305.669</u>	<u>6.080.715</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		210.023	7.520.173
Impuesto a la renta	10	124.151	1.658.218
UTILIDAD DEL AÑO		<u>85.871</u>	<u>5.863.954</u>

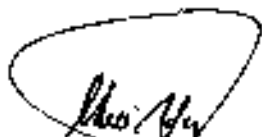
Ver notas a los estados financieros


Dr. Jorge Luis Rojas
Presidente
CPA. Mariana Alvarado S.
Contadora

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

	<u>Notas</u>	<u>Capital suscrito</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldo al 1 de enero de 2014		11.000	5.500	1.388.080	1.384.590
Pago de dividendos	15	-	-	(1.385.255)	(1.385.255)
Utilidad del año		-	-	5.863.954	5.863.954
Saldo al 31 de diciembre de 2014		<u>11.000</u>	<u>5.500</u>	<u>5.868.790</u>	<u>5.883.290</u>
Pago de dividendos	15	-	-	(5.863.954)	(5.863.954)
Utilidad del año		-	-	85.871	85.871
Saldo al 31 de diciembre de 2015		<u>11.000</u>	<u>5.500</u>	<u>88.707</u>	<u>105.207</u>

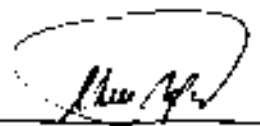
Ver notas a los estados financieros


Dr. Jorge Luis Rojas
Presidente
CPA. Mariana Alvarado S.
Contadora

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

	<u>Notas</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Cobros provenientes de clientes		942.005	6.567.017
Pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios		(1.686.812)	(1.837.381)
Intereses ganados		37.682	288.468
Impuesto a la renta pagado	10	(1.686.321)	(162.839)
EFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		<u>(2.393.446)</u>	<u>4.855.266</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:			
Disminución de pasivo a largo plazo		-	(9.220)
Pago de dividendos		(5.863.954)	(1.365.255)
EFECTIVO NETO (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		<u>(5.863.954)</u>	<u>(1.374.474)</u>
(DISMINUCIÓN) AUMENTO NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO		<u>(8.257.400)</u>	<u>3.480.791</u>
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO		<u>45.188</u>	<u>8.302.586</u>
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD INTEGRAL DEL AÑO CON EL EFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Utilidad integral		85.871	5.863.954
Ajustes por gastos que no requirieron uso de efectivo			
Depreciación	7	5.286	5.409
Impuesto a la renta	10	124.151	1.856.218
		<u>215.309</u>	<u>7.525.581</u>
CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS			
Disminución (aumento) en clientes y otras cuentas por cobrar		273.806	(157.248)
(Aumento) en activo por impuesto corriente		(97.048)	(105.876)
Disminución en inventarios		1.719.286	4.439.900
(Disminución) en proveedores y otras cuentas por pagar		(1.427)	(91.018)
(Disminución) en pasivo por impuesto corriente		(1.893.560)	(167.818)
(Disminución) en ingresos diferidos		(2.809.811)	(6.588.159)
EFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		<u>(2.393.446)</u>	<u>4.855.266</u>

Ver notas a los estados financieros


 Dr. Jorge Luis Rojas
 Presidente


 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 2015 (Expresadas en dólares de E.U.A.)

1 - INFORMACIÓN GENERAL

Ceibo Capital Limited Ceibcapital S.A. (en adelante 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 Parques Comercial California desarrollado sobre 188.437m² de superficie y parqueaderos y oficinas que forman parte del Edificio Centropark.

La negociación de venta contempla 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 para ocupar y a usar en su beneficio el local materia del contrato.

Los estados financieros de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2015, fueron aprobados y autorizados por la Administración para su emisión el 1 de marzo de 2016.

2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

2.1 Bases de preparación.

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) vigente al 31 de diciembre de 2015. Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la compañía, de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 3.

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación y presentación de los estados financieros se detallan a continuación.

2.2 Efectivo y equivalentes al efectivo.

Incluye el efectivo en caja, depósitos a la vista en bancos de libre disponibilidad e inversiones a corto plazo de gran liquidez con vencimientos menores a tres meses.

2.3 Activos y pasivos financieros

2.3.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento y activos financieros disponibles para la venta con cambios en el resultado integral.

Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados y otros pasivos financieros

La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros.

La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial. Al 31 de diciembre de 2015, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "prestamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican a continuación.

Cuentas por cobrar: representados en el estado de situación financiera principalmente por Clientes y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a cobros fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

Otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por las cuentas por pagar con proveedores y otros. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

2.3.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativos, es reconocido como parte del activo o pasivo financiero siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía mide los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior

Activos financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de la tasa de interés efectiva. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- a. **Clientes y otras cuentas por cobrar:** Las cuentas por cobrar a clientes son los valores adeudados por la venta de bienes realizadas en el curso normal de los negocios.

Se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y se recuperan en el corto plazo (hasta 1 año).

Pasivos Financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de la tasa de interés efectiva. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- a. **Proveedores y otras cuentas por pagar.** Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios, se presentan como pasivos corrientes si los pagos tienen vencimientos en un año o menos, de lo contrario se presentan como no corrientes.

Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se remiden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo

2.3.3 Deterioro de valor de activos financieros.

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar.

La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta por cobrar se ha deteriorado.

2.3.4 Baja de activos y pasivos financieros.

Un activo financiero se da de baja cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo se da de baja cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.4 Inventarios.

Los inventarios se registran al costo incurrido en el desarrollo y construcción de los inmuebles más los gastos generales e intereses 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 las ventas superen el año.

2.5 Mobiliario y equipos.

Se registran al costo menos la depreciación acumulada y la pérdida por deterioro de valor. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición de esas partidas.

Los desembolsos posteriores a la compra o construcción solo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente.

La depreciación de los muebles y equipos, es calculada por el método de línea recta basada en la vida útil estimada de los bienes, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciados y no considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus muebles y equipos al término de su vida útil será irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles de los bienes son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros, el efecto de cualquier cambio se registra sobre una base prospectiva.

Las vidas útiles estimadas de los equipos son las siguientes:

Muebles, enseres y equipos	10 %
Equipos de computación	33.33 %
Vehículos	20 %

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 (Nota 3).

Las ganancias o pérdidas por la venta de activos corresponde a la diferencia entre los ingresos obtenidos por la transacción y el valor de los activos.

2.6 Impuestos.

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultado, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

2.6.1 Impuesto corriente

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

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.

2.6.2 Impuesto diferido

Se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que aumenten la utilidad fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que disminuyan la utilidad fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la utilidad fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las utilidades fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la utilidad (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo o cancelar el pasivo, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

2.7 Ingresos diferidos.

Corresponde a valores recibidos de clientes de acuerdo con los contratos de reservación y promesa de venta éstos son diferidos y reconocidos como ingresos de actividades ordinarias en el periodo en que se suscribe la escritura de compra-venta.

2.8 Reconocimiento de ingresos.

Los ingresos por venta se reconocen en los resultados del periodo en que se efectúa 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 arrendamiento se reconocen en base al devengado de acuerdo con los contratos respectivos.

2.9 Costos y gastos

Los costos de las obras vendidas se reconocen en base a la identificación específica de los inventarios.

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

2.10 Cambios en políticas contables y revelaciones

Las normas y enmiendas emitidas no vigentes a la fecha de emisión de los estados financieros y que no se han adoptado anticipadamente por la Compañía son:

Con vigencia efectiva a partir del 1 de enero de 2016:

Enmienda a la NIC 16 y la NIC 38, Aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización.

Enmienda a la NIC 16 y la NIC 41, Agricultura. Plantas productoras

Enmienda a las NIIF 10, NIIF 12 y la NIC 28 – Entidades de Inversión. Aplicación de la Excepción de Consolidación

Enmienda a la NIC 27, Método de la participación en los estados financieros separados

Enmienda a la NIIF 11, Acuerdos Conjuntos: contabilización de adquisiciones de intereses en Operaciones Conjuntas

NIIF 14 Cuentas de diferimiento de actividades reguladas

Con vigencia efectiva a partir del 1 de enero de 2017

NIIF 15, Ingresos provenientes de contratos con clientes.

Con vigencia efectiva a partir del 1 de enero de 2018

NIIF 9 Instrumentos Financieros.

La Administración de la Compañía estima que la adopción de las normas y enmiendas no tendrán impacto significativo en los estados financieros.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

Mobiliario y equipos

La determinación de las vidas útiles y valores residuales se deben evaluar al cierre de cada año a fin de determinar la vida útil económica de estos bienes.

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

	2015	2014
Efectivo en caja y bancos	45,189	267,506
Bancos locales		
Depósitos a plazos con vencimientos hasta febrero de 2015 e interés promedio del 5.55% (enero de 2014 e interés del 4.8% en 2013)	-	5,110,000
Papel comercial con vencimiento en enero de 2015 e interés del 6.5% (marzo de 2014 e interés del 5.5% en 2013)	-	986,093
Banco del exterior		
Depósito a plazo con vencimiento en enero de 2015 e interés del 2.63%	-	1,939,000
	<u>45,189</u>	<u>8,302,599</u>

5 - CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	2015	2014
Cuentas	2,685	204,203
Otros	20,346	93,004
	<u>23,031</u>	<u>297,207</u>

6 - INVENTARIOS

	2015	2014
Obras Terminadas (1, 2)		
Bodegas y locales comerciales	1,254,450	2,941,516
Parqueaderos y oficinas	54,236	85,266
Materiales	24,938	26,127
	<u>1,333,624</u>	<u>3,052,910</u>

(1) Las bodegas y locales comerciales constituyen el Parque Comercial "California 1 y 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 Ballén 205 y Pedro Carbo.

(2) Incluye costos financieros incurridos durante el desarrollo de las obras por el financiamiento obtenido para su construcción de \$308,325 (\$485,633 en 2014)

7 - MOBILIARIO Y EQUIPOS

Los movimientos fueron los siguientes

	12-31-2014	Adiciones	12-31-2015
Muebles, enseres y equipos	8,402	-	8,402
Equipos de computación	5,516	-	5,516
Vehículos	68,330	-	68,330
	<u>82,248</u>	<u>-</u>	<u>82,248</u>
Depreciación acumulada	(66,833)	(5,286)	(71,919)
	<u>15,814</u>	<u>(5,286)</u>	<u>10,328</u>

7 - MOBILIARIO Y EQUIPOS (continuación)

	12-31-2013	Adiciones	12-31-2014
Muebles, enseres y equipos	8.402	-	8.402
Equipos de computación	5.516	-	5.516
Vehículos	68.330	-	68.330
	82.248	-	82.248
Depreciación acumulada	(61.225)	(5.408)	(66.633)
	-	(5.408)	15.614

8 - OTROS ACTIVOS

	2015	2014
Depósitos en garantía	2.600	2.600

9 - PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	2015	2014
Proveedores	7.337	8.687
Dividendos por pagar	1.167	1.245
	8.504	9.932

10 - IMPUESTOS

	2015	2014
Activo por impuesto corriente		
Impuesto al valor agregado (3)	486.382	389.314
Pasivo por impuesto corriente		
Impuesto a la renta	32.667	1.594.836
Retenciones en la fuente:		
Impuesto a la renta	1.187	4.345
Impuesto al valor agregado	1.798	5.679
	35.651	1.605.060

El movimiento del impuesto a la renta fue el siguiente:

	2015	2014
Saldo al inicio del año	1.594.836	101.457
Pago de impuesto	(1.594.836)	(101.457)
Anticipo pagado	(79.901)	(17.132)
Retenciones de terceros	(11.583)	(44.250)
Impuesto causado	124.151	1.656.218
Saldo al final del año	32.667	1.594.836

(3) Corresponde al crédito tributario generado en la compra de bienes y servicios.

11 - INGRESOS DIFERIDOS

	2015	2014
Bodegas y locales comerciales	1.632.720	4.403.040
Parquederos y oficinas	101.221	140.712
	<u>1.733.941</u>	<u>4.543.751</u>

12 - PASIVO A LARGO PLAZO

	2015	2014
Depósito en garantía de clientes	<u>18.200</u>	<u>18.200</u>

13 - CAPITAL SUSCRITO

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

La composición accionaria es la siguiente

Accionistas	Nacionalidad	No de acciones	%
Inmobiliaria Hillsborough S.A.	Ecuatoriana	274.875	99.95
Rojas Meloni Jorge	Ecuatoriana	25	0.01
Rojas Silva Jorge Luis	Ecuatoriana	50	0.02
Thompson Thomas Harris	Ecuatoriana	50	0.02

14 - 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.

15 - RESULTADOS ACUMULADOS

	2015	2014
Utilidades acumuladas - distribuibles	(13.086)	5.785.017
Reserva de capital (4)	<u>101.773</u>	<u>101.773</u>
	<u>88.707</u>	<u>5.886.780</u>

(4) 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.

Dividendos

La Junta General de Accionistas celebrada el 4 de enero de 2015 (31 de enero de 2014 en 2013) resolvió declarar y pagar dividendos por las utilidades de los años correspondientes.

15 - VENTAS Y COSTO DE VENTAS

	VENTAS		COSTO DE VENTAS	
	2015	2014	2015	2014
Bodegas	2.138.823	2.722.210	1.508.432	2.112.053
Locales comerciales	580.000	8.064.876	178.561	1.969.010
Parqueaderos	48.000	243.350	36.032	352.089
Materiales	7.500	5.000	1.188	834
	<u>2.774.323</u>	<u>11.035.435</u>	<u>1.724.213</u>	<u>4.463.987</u>

17 - DETALLE DE GASTOS POR NATURALEZA

	2015	2014
Honorarios profesionales	1.268.474	1.279.543
Mantenimiento de oficina y bodega	156.859	135.039
Impuestos y contribuciones	40.452	149.224
Depreciación	5.288	5.408
Otros	109.284	47.704
	<u>1.581.435</u>	<u>1.616.918</u>

18 - HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

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


Dr. Jorge Luis Rojas
Presidente


CPA. Mariana Alvarado S.
Contadora