

# PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

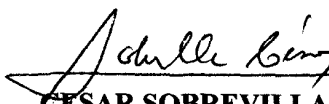
A los Accionistas de  
**CEIBO CAPITAL LIMITED CEIBCAPITAL S.A.**  
Guayaquil, Ecuador

Hemos auditado el balance general de **Ceibo Capital Limited Ceibcapital S.A.**, al 31 de Diciembre del 2008, y los correspondientes estado de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoria.

Nuestra auditoria fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Ecuador. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes efectuadas por la gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoria provee una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de **Ceibo Capital Limited Ceibcapital S.A.**, al 31 de Diciembre del 2008, los resultados de operaciones y 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



Guayaquil, 30 de marzo del 2009

**CEIBO CAPITAL LIMITED CEIBCAPITAL S.A.**

**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008**  
**(Expresado en dólares de E.U.A.)**

---

**ACTIVOS**

**ACTIVOS CORRIENTES:**

|                                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|
| Caja y bancos                     | 103.244           |
| Cuentas por cobrar (Nota 3)       | 745.110           |
| Inventarios (Notas 4 y 7)         | 17.839.561        |
| Otros activos corrientes (Nota 5) | 5.704.422         |
| <b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>   | <b>24.392.337</b> |

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| ACTIVO FIJO (Nota 6)   | 35.502            |
| OTROS ACTIVOS (Nota 7) | 1.820.468         |
| <b>TOTAL ACTIVOS</b>   | <b>26.248.307</b> |

**PASIVOS Y PATRIMONIO**

**PASIVOS CORRIENTES:**

|                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| Préstamos por pagar (Nota 8 y 4) | 7.486.476         |
| Cuentas por pagar (Nota 9)       | 28.953            |
| Impuestos por pagar (Nota 10)    | 6.545             |
| Pasivos acumulados (Nota 11)     | 80.754            |
| Anticipos de clientes (Nota 12)  | 18.080.028        |
| <b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>  | <b>25.682.756</b> |

|                                 |        |
|---------------------------------|--------|
| PASIVOS A LARGO PLAZO (Nota 13) | 89.717 |
|---------------------------------|--------|

**PATRIMONIO**

|                                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|
| Capital suscrito (Nota 14)        | 11.000            |
| Reserva Legal (Nota 15)           | 5.500             |
| Reserva de capital (Nota 16)      | 101.773           |
| Utilidades acumuladas             | 357.561           |
| <b>TOTAL PATRIMONIO</b>           | <b>475.834</b>    |
| <b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b> | <b>26.248.307</b> |

**CEIBO CAPITAL LIMITED CEIBCAPITAL S.A.**

**ESTADO DE RESULTADOS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

---

|                                                                           |                           |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| INGRESOS                                                                  |                           |
| Ventas (Nota15)                                                           | 6.719.682                 |
| Alquileres                                                                | 667.486                   |
| Otros ingresos                                                            | 400.096                   |
| TOTAL                                                                     | <u>7.787.264</u>          |
| <br>COSTOS Y GASTOS                                                       |                           |
| Costo de venta (Nota 15)                                                  | 4.300.688                 |
| Administrativos y ventas                                                  | 1.821.297                 |
| Financieros                                                               | 1.262.946                 |
| TOTAL                                                                     | <u>7.384.931</u>          |
| <br>UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION TRABAJADORES<br>E IMPUESTO A LA RENTA | <br>402.333               |
| <br>Participación trabajadores                                            | <br>61.588                |
| Impuesto a la renta                                                       | 87.249                    |
| TOTAL                                                                     | <u>148.837</u>            |
| <br>UTILIDAD NETA                                                         | <br><u><u>253.496</u></u> |

**CEIBO CAPITAL LIMITED CEIBCAPITAL S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

---

|                         | Capital<br>Suscrito | Reservas     |                | Utilidades<br>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 | <u>11.000</u>       | <u>5.500</u> | <u>101.773</u> | <u>357.561</u>           |

**CEIBO CAPITAL LIMITED CEIBCAPITAL S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

---

**FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDAD DE OPERACION:**

|                                                                                                       |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Utilidad neta                                                                                         | 253.496        |
| Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto<br>por actividades de operación |                |
| Depreciación                                                                                          | 25.614         |
|                                                                                                       | <u>279.110</u> |

**CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS**

(Aumento) disminución:

|                                 |           |
|---------------------------------|-----------|
| Cuentas y documentos por cobrar | 82.974    |
| Inventarios                     | 2.675.986 |
| Otros activos corrientes        | 1.426.244 |
| Otros activos no corrientes     | 8         |

Aumento (disminución):

|                       |             |
|-----------------------|-------------|
| Cuentas por pagar     | (77.408)    |
| Impuestos por pagar   | (12.341)    |
| Pasivos acumulados    | (159.342)   |
| Anticipos de clientes | (1.006.205) |

|                                                             |                         |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <b>EFFECTIVO NETO PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACION</b> | <b><u>3.209.026</u></b> |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------|

**FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSION:**

|                          |              |
|--------------------------|--------------|
| Adiciones de activo fijo | <u>(847)</u> |
|--------------------------|--------------|

**FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:**

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Préstamos por pagar  | (3.195.000) |
| Pasivo a largo plazo | (46.910)    |

|                                                                  |                           |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| <b>EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b> | <b><u>(3.241.910)</u></b> |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------|

|                                     |                       |
|-------------------------------------|-----------------------|
| <b>DISMINUCION NETA DE EFECTIVO</b> | <b>(33.731)</b>       |
| <b>EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO</b>  | <b><u>136.975</u></b> |
| <b>EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>   | <b><u>103.244</u></b> |

**CEIBO CAPITAL LIMITED CEIBCAPITAL S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 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 m<sup>2</sup> 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

Està 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 incurrn. 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 vehiculos.

Participación de 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.

### Nota 3 - Cuentas por Cobrar

|                                                |                |
|------------------------------------------------|----------------|
| Clientes                                       | 28.449         |
| Anticipos a proveedores                        | 65.469         |
| Compañía relacionada                           |                |
| Parque Comercial California Parcalifornia S.A. | 167.705        |
| Impuesto al valor agregado                     | 268.390        |
| Retención en la fuente                         | 193.615        |
| Otros                                          | 21.482         |
|                                                | <u>745.110</u> |

### Nota 4 - Inventarios

|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| Obras Terminadas              |                   |
| Bodegas y locales comerciales | 16.901.899        |
| Parqueaderos y oficinas       | 905.035           |
| Materiales                    | 32.627            |
|                               | <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

|                                   |                  |
|-----------------------------------|------------------|
| Bodegas y locales comerciales (*) | 5.030.318        |
| Parqueaderos y oficina (*)        | 671.776          |
| Gastos anticipados                | 2.328            |
|                                   | <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 y se cargan a costo de venta en función a las ventas realizadas.

### Nota 6 - Activo Fijo

El movimiento de activo fijo fue el siguiente:

|                        | 12-31-07      | Adiciones       | 12-31-08      |
|------------------------|---------------|-----------------|---------------|
| 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        |
| Vehículos              | 86.850        |                 | 86.850        |
| Subtotal               | 309.786       | 847             | 310.633       |
| Depreciación acumulada | (249.517)     | (25.614)        | (275.131)     |
| TOTAL                  | <u>60.269</u> | <u>(24.767)</u> | <u>35.502</u> |

## Nota 7 - Otros Activos

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Diferencia de cambio <sup>(1)</sup>    | 1.559.768        |
| Inversiones en acciones <sup>(2)</sup> | 1.598            |
| Depósitos en garantía                  | 2.600            |
| Compañía relacionada                   |                  |
| Frezilax S.A.                          | 256.502          |
|                                        | <u>1.820.468</u> |

(<sup>1</sup>) 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).

(<sup>2</sup>) Inversiones en Acciones

|                                                | Valor<br>Costo | % de<br>Participación | Valor<br>Patrimonial |
|------------------------------------------------|----------------|-----------------------|----------------------|
| Parque Comercial California Parcalifornia S.A. | 800            | 50,00%                | (101.850)            |
| Frezilax S.A.                                  | 798            | 99,75%                | 798                  |
|                                                | <u>1.598</u>   |                       | <u>(101.052)</u>     |

## Nota 8 - Préstamos por Pagar

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

Los inventarios garantizan estos préstamos.

## Nota 9 - Cuentas por Pagar

|                        |               |
|------------------------|---------------|
| Proveedores            | 28.219        |
| Aporte individual      | 589           |
| Préstamo quirografario | 61            |
| Otras                  | 84            |
|                        | <u>28.953</u> |

## Nota 10 - Impuestos por Pagar

Retenciones en la fuente:

|                            |              |
|----------------------------|--------------|
| Impuesto a la renta        | 2.494        |
| Impuesto al valor agregado | 4.051        |
|                            | <u>6.545</u> |

El movimiento del impuesto a la renta fue el siguiente:

|                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| Saldo al inicio del año | (143.816)        |
| Anticipo pagado         | (55.449)         |
| Retenciones de terceros | (81.599)         |
| Impuesto causado        | 87.249           |
| Saldo al final del año  | <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

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Beneficios Sociales por pagar |               |
| Aporte patronal               | 765           |
| Fondo de reserva              | 2.453         |
| Décimo tercer y cuarto sueldo | 2.710         |
| Vacaciones                    | 2.424         |
| Participación Trabajadores    | 61.588        |
| Sub-Total                     | <u>69.940</u> |
| Intereses por pagar           | 10.814        |
|                               | <u>80.754</u> |

El movimiento de los beneficios sociales por pagar fue el siguiente:

|                         |                 |
|-------------------------|-----------------|
| Saldo al inicio del año | 8.082           |
| Provisión               | 89.518          |
| Pagos                   | <u>(27.660)</u> |
| Saldo al final del año  | <u>69.940</u>   |

#### Nota 12 - Anticipos de clientes

|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| Bodegas y locales comerciales | 16.957.881        |
| Parqueaderos y oficinas       | 1.122.147         |
|                               | <u>18.080.028</u> |

Corresponden a valores recibidos de los 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

|                                             |               |
|---------------------------------------------|---------------|
| Depósito en garantía, recibido de clientes  | 69.464        |
| Fondos de garantía, recibido de proveedores | 13.813        |
| Provisión para desahucio                    | 6.160         |
| Otros                                       | 280           |
|                                             | <u>89.717</u> |

#### Nota 14 - Capital Suscrito

Al 31 de Diciembre del 2008 está representado por 275,000 acciones ordinarias de \$ 0,04 de valor nominal unitario.

#### Nota 15 - 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 16 - 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 17 - Ventas y Costo de Venta**

|                     | <u>VENTAS</u>    | <u>COSTO<br/>DE VENTAS</u> |
|---------------------|------------------|----------------------------|
| Bodegas             | 4.710.041        | 3.198.203                  |
| Locales comerciales | 1.950.378        | 1.059.374                  |
| Parqueaderos        | 59.263           | 42.239                     |
| Otros               | -                | 872                        |
|                     | <u>6.719.682</u> | <u>4.300.688</u>           |

**Nota 18 - Eventos Posteriores**

A la fecha de este informe no se produjeron eventos importantes que pudieran tener efectos significativos en los estados financieros

---