

CANDESELI S.A.

Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010
En conjunto con el informe de los Auditores Independientes

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES



A los miembros del Directorio y Accionistas de
Candeseli S.A.

1. Hemos auditado el estado de situación financiera de Candeseli S.A. al 31 de diciembre del 2011, y los correspondientes estados de resultados integral, cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas aclaratorias. Los estados financieros de Candeseli S.A. al 31 de diciembre del 2010, fueron auditados de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, cuyo informe de fecha 29 de abril del 2011, contiene una opinión con salvedades sobre los referidos estados financieros. Exclusivamente para fines de comparabilidad las cifras del año 2010 han sido ajustadas de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

Responsabilidad de la gerencia sobre los estados financieros

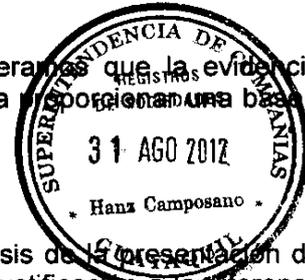
2. La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debidas a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.
4. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros, para diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin 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 son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

5. Excepto por lo mencionado en el párrafo sexto, consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.



Limitación al alcance

6. Al 31 de diciembre del 2011, no hemos recibido: i) el análisis de la presentación de las cuentas por cobrar clientes en el largo y corto plazo; y, ii) justificación de la diferencia en las cuentas por pagar de US\$150,318 entre el valor confirmado por Interagua y el valor contabilizado en libros.

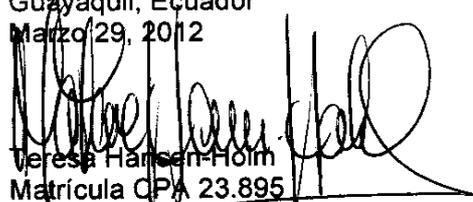
Opinión

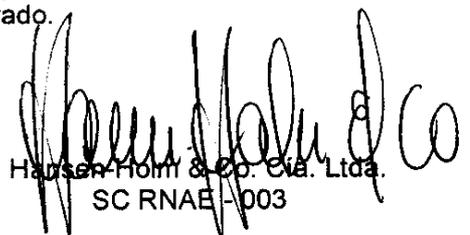
7. En nuestra opinión, excepto por el efecto de los ajustes, si los hubiere, que pudieran haberse determinado si hubiéramos podido examinar documentación descrita en el párrafo sexto, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los demás aspectos importantes, la situación financiera de Candeseli S.A. al 31 de diciembre del 2011, los resultados de sus operaciones, y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Asuntos de Énfasis

8. Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, la Compañía mantiene con partes relacionadas saldos por cobrar de US\$2,676,720 (2010: US\$2,016,606) y por pagar de US\$629,241 (2010: US\$793,685), tal como se expone en las Notas 5. CUENTAS POR COBRAR Y 8. CUENTAS POR PAGAR.
9. Los estados financieros de Candeseli S.A. han sido preparados en cumplimiento de los requerimientos vigentes en el Ecuador para la presentación de la información financiera de acuerdo a la Resolución No. 08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías (publicado en el R.O.498 del 31.XII.2008) para la presentación de los estados financieros de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF. El impacto de la aplicación por primera vez de la norma es de US\$6,652, Ver Nota 11. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS.
10. El informe de cumplimiento de obligaciones tributarias de Candeseli S.A. al 31 de diciembre del 2011 se emite por separado.

Guayaquil, Ecuador
Marzo 29, 2012


Teresa Hansen-Holm
Matrícula CPA 23.895


Hansen-Holm & Co. Ltda.
SC RNAE - 003

CANDESELI S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

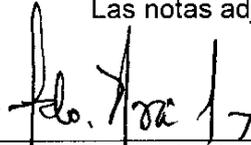
DICIEMBRE 31, 2011 Y 2010

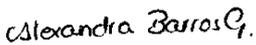
(Expresados en dólares de E.U.A.)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Caja y bancos		19,552	14,766
Cuentas por cobrar	5	1,854,401	1,572,083
Inventarios	6	248,715	588,637
Total activo corriente		<u>2,122,668</u>	<u>2,175,486</u>
Instalaciones, mobiliarios y equipos, neto		5,671	8,135
Cuentas por cobrar	5	1,968,904	2,367,240
Otros activos		1,303	1,303
Total activos		<u>4,098,546</u>	<u>4,552,164</u>
 <u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Obligaciones financieras	7	400,498	584,963
Cuentas por pagar	8	470,241	887,104
Gastos acumulados		12,775	10,904
Total pasivo corriente		<u>883,514</u>	<u>1,482,971</u>
Cuentas por pagar	8	365,693	225,709
Jubilación patronal y desahucio	10	10,975	6,652
 <u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
Capital social	11	800	800
Reserva legal	11	5,894	5,894
Resultados acumulados		2,831,670	2,830,138
Total patrimonio de los accionistas		<u>2,838,364</u>	<u>2,836,832</u>
Total pasivos y patrimonio de los accionistas		<u>4,098,546</u>	<u>4,552,164</u>



Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


 Ing. José Fernando Nevárez Y.
 Representante Legal


 CPA. Alexandra Barros G.
 Contador General

CANDESELI S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL

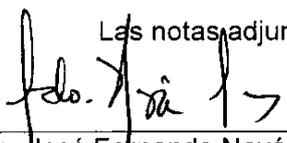
DICIEMBRE 31, 2011 Y 2010

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ventas		479,384	687,135
Costos de ventas		<u>(422,425)</u>	<u>(537,614)</u>
Utilidad bruta		56,959	149,521
Gastos de administración		(212,500)	(480,347)
Gastos de ventas		(3,696)	(16,009)
Gastos financieros		<u>(78,934)</u>	<u>(136,970)</u>
Total gastos		<u>(295,130)</u>	<u>(633,326)</u>
(Pérdida) operativa		(238,171)	(483,805)
Otros ingresos, neto	12	<u>279,516</u>	<u>376,223</u>
Utilidad (pérdida) antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta		41,345	(107,582)
Participación a trabajadores	9	(6,202)	0
Impuesto a la renta	9	<u>(33,611)</u>	<u>(30,309)</u>
Utilidad (pérdida) del ejercicio		<u>1,532</u>	<u>(137,891)</u>



Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ing. José Fernando Nevárez Y.
 Representante Legal

Alexandra Barros G.
 CPA. Alexandra Barros G.
 Contador General

CANDESELI S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
DICIEMBRE 31, 2011 Y 2010

(Expresados en dólares de E.U.A.)



	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Utilidad (pérdida) del ejercicio	1,532	(137,891)
Ajustes para reconciliar la utilidad (pérdida) del ejercicio con el efectivo neto provisto en actividades de operación		
Depreciación	2,464	6,116
Amortización	0	190,251
Provisión de jubilación patronal y desahucio	4,323	1,872
Impuesto a la renta y participación a trabajadores	39,813	30,309
<u>Cambios netos en activos y pasivos</u>		
Cuentas por cobrar	82,407	644,161
Inventarios	339,922	505,422
Otros activos	0	(450)
Cuentas por pagar	(423,065)	(1,203,211)
Gastos acumulados por pagar	1,871	908
Efectivo neto provisto en actividades de operación	<u>49,267</u>	<u>37,487</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u>		
Adquisición de instalaciones, mobiliarios y equipos, neto	<u>0</u>	<u>(134)</u>
Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión	0	(134)
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u>		
Pagos de obligaciones	<u>(44,481)</u>	<u>(43,330)</u>
Efectivo neto (utilizado) en actividades de financiamiento	(44,481)	(43,330)
Aumento (disminución) neto en efectivo	4,786	(5,977)
Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del año	14,766	20,743
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	19,552	14,766

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Ing. Ing. José Fernando Nevarez Y.
 Representante Legal

CPA. Alexandra Barros G.
 Contadora

CANDESELI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2011 Y 2010

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONÓMICO

CANDESELI S.A. se creó como efecto de la escisión de la Sociedad en Predios Rústicos "La Candelaria S.A." según escritura pública con fecha 26 de noviembre del 2004 e inscrita en el Registro Mercantil el 18 de febrero del 2005 en la ciudad de Guayaquil. Su actividad principal es la construcción, compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

La Compañía tiene a su cargo la construcción, promoción y venta de la Urbanización Beata Mercedes Molina constituida por 1,277 unidades de vivienda, ubicadas en el Km. 16 ½ vía a Daule, en la ciudad de Guayaquil.

Al 31 de diciembre del 2011, la Compañía ha vendido 1,248 viviendas.

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Bases de presentación

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF de acuerdo a la última traducción al español en la fecha en que se informe, de conformidad con la Resolución No. 08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías (publicado en el R.O. 498 del 31.XII.08).

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

Inventarios

Los inventarios se encuentran a su valor razonable.

Participación a trabajadores

La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por participación a trabajadores del 15% de utilidad del ejercicio corriente en base a normas legales, por lo tanto se provisionan estos valores al cierre del ejercicio.

Impuesto a la renta

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula sobre la renta imponible del año utilizando la tasa impositiva del 24% (2010: 25%)

Jubilación patronal y desahucio

Las provisiones son registradas en los resultados, en base al correspondiente estudio actuarial determinado por un profesional independiente.

Reconocimiento de ingresos

La Compañía reconoce los ingresos por: i) venta de viviendas a la terminación a la entrega de la obra. La escritura de compra – venta se entrega una vez que el cliente ha cancelado la totalidad del valor de la vivienda.; y, ii) intereses ganados por el financiamiento que se reconocen al cobro de los mismos

3. ADMINISTRACION DE RIESGOS

Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito es el riesgo que una contraparte no cumpla con sus obligaciones estipuladas en un instrumento financiero o contrato, originando una pérdida. La Compañía está expuesta al riesgo de crédito por sus actividades operativas, principalmente por sus cuentas por cobrar.

La Compañía no mantiene provisiones en caso de posibles pérdidas basadas en que la transferencia del inmueble aún no se ha realizado hasta la cancelación de la obligación por parte del cliente.

Riesgo de Tasa de Interés

Surge de las obligaciones financieras. Todas las operaciones devengan tasas de interés variables. La Compañía está dentro del segmento corporativo con tasas más competitivas gracias a la fortaleza financiera y puntual cumplimiento de las obligaciones.

La Compañía analiza y evalúa continuamente estas tasas y su impacto en el flujo de efectivo, en las variables macroeconómicas del país y del mundo.

4. ESTIMADOS Y CRITERIOS CONTABLES CRÍTICOS

Los estimados y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideren razonables de acuerdo a las circunstancias.

5. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, cuentas por cobrar están compuestas de la siguiente manera:

	<u>2011</u>		<u>2010</u>	
	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>
Cientes	900,166	132,069	1,284,355	502,833
<u>Partes relacionadas</u>				
Alzamy S.A.	839,885	0	152,199	0
La Candelaria S.A.	0	894,811	0	894,811
Miguel Macías	0	451,534	0	402,627
Promotora Inmobiliaria LFG	0	281,067	0	0
Administración Beata	0	67,248	0	54,969
Consortio Beata M. Molina	0	41,641	0	41,641
Lomas de Beata	0	0	0	21,574
Otras relacionadas	0	100,534	0	448,785
Total partes relacionadas	839,885	1,836,835	152,199	1,864,407
Anticipo proveedores	3,070	0	54	0
Otros deudores	180	0	13,839	0
Crédito tributario	111,100	0	121,636	0
	<u>1,854,401</u>	<u>1,968,904</u>	<u>1,572,083</u>	<u>2,367,240</u>

La principal transacción con partes relacionadas fue la siguiente:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Préstamos	1,022,316	0

6. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, el saldo de inventarios está compuesto por lo siguiente:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Villas (1)	244,773	584,513
Materiales	3,942	4,124
	<u>248,715</u>	<u>588,637</u>

(1) La Compañía mantiene hipoteca abierta a favor del Banco Bolivariano, Ver Nota 7. OBLIGACIONES FINANCIERAS.

7. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, las obligaciones financieras incluyen lo siguiente:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<u>Banco Bolivariano</u> Préstamos con vencimientos hasta abril del 2012 (2010: septiembre del 2011) a tasas de interés que fluctúan entre el 9 y 10%	400,000	524,963
<u>María Salame y/o Alonso Domínguez</u> Préstamo con vencimiento en febrero del 2011 a un interés promedio anual del 11%	0	60,000
Sobregiro	498	0
	<u>400,498</u>	<u>584,963</u>

8. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, las cuentas por pagar incluye lo siguiente:

	<u>2011</u>		<u>2010</u>	
	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>
Anticipos de clientes (1)	105,237	0	280,249	0
Proveedores	21,587	0	24,020	0
María Salame y/o Alonso Domínguez (2)	60,000	0	0	0
<u>Partes relacionadas</u>				
Promotora Inmobiliaria LFG	0	66,828	237,828	0
Gómez Y. Luis Fernando	100,000	276,658	153,148	225,709
Julio Vinueza Moscoso	104,500	0	103,500	0
Pilar Gómez	59,048	0	51,115	0
Inmobiliaria Marletta	0	22,207	22,385	0
Total partes relacionadas	<u>263,548</u>	<u>365,693</u>	<u>567,976</u>	<u>225,709</u>
Impuestos por pagar	940	0	2,023	0
Otros acreedores	18,929	0	12,836	0
	<u>470,241</u>	<u>365,693</u>	<u>887,104</u>	<u>225,709</u>

(1) Corresponde a los anticipos recibidos de clientes. Ver Nota 1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

(2) Valores fueron reclasificados desde Obligaciones financieras. Ver Nota 7. OBLIGACIONES FINANCIERAS.

9. IMPUESTO A LA RENTA

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a la renta, se establece en el 24% (2010:25%). La conciliación entre la utilidad (pérdida) según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Utilidad (pérdida) antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta	41,345	(105,710)
Participación trabajadores	(6,202)	0
Gastos no deducibles	104,904	130,337
Utilidad gravable	<u>140,047</u>	<u>24,627</u>
Impuesto a renta causado	33,611	6,157
Impuesto a la renta mínimo	23,075	30,309

10. JUBILACIÓN PATRONAL Y DESAHUCIO

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieran prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al empleador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador.

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, la Compañía tiene registrada una provisión por jubilación patronal y por desahucio sustentada en un estudio actuarial preparado por un profesional independiente, el movimiento de las provisiones es el siguiente:

	<u>2011</u>		
	<u>Jubilación patronal</u>	<u>Desahucio</u>	<u>Total</u>
Saldo al inicio del año	2,157	4,495	6,652
Provisión del año	2,676	1,647	4,323
Saldo al 31 de diciembre del 2011	<u>4,833</u>	<u>6,142</u>	<u>10,975</u>

	<u>2010</u>		
	<u>Jubilación patronal</u>	<u>Desahucio</u>	<u>Total</u>
Saldo al inicio del año (1)	1,466	3,314	4,780
Provisión del año	691	1,181	1,872
Saldo al 31 de diciembre del 2010	<u>2,157</u>	<u>4,495</u>	<u>6,652</u>

(1) Ver Nota. 11. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS, Ajustes acumulados por transición a las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

11. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital social

El capital suscrito y pagado de la Compañía es de ochocientas acciones ordinarias y nominativas de US\$1.00 cada una

Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual se asigne como reserva hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos, pero puede destinarse a aumentar el capital social con la aprobación de los socios.

Resultados acumulados

De acuerdo a la Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 emitida por la Superintendencia de Compañías se incluyen los siguientes rubros como parte de los resultados acumulados:

a) Reserva por valuación de activos.

Representa el efecto de los terrenos recibidos por la transferencia de saldos como consecuencia de la escisión con Sociedad en Predios Rústicos "La Candelaria" S.A. El saldo de esta cuenta no puede distribuirse como dividendo en efectivo pero puede ser utilizado para aumentar el capital social de la Compañía.

b) Ajustes acumulados por transición a las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF

De acuerdo a la Norma Internacional de Información Financiera 1, el siguiente cuadro muestra los ajustes causados por la transición de Normas Ecuatorianas de Contabilidad a Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, así tenemos:

	<u>31/12/2010</u>	<u>1/1/2010</u>
Total Patrimonio de acuerdo a NEC	2,843,484	2,979,503
<u>Ajustes del Período de transición NEC a NIIF</u>		
Provisión jubilación patronal	(1,466)	(1,466)
Provisión desahucio	(3,314)	(3,314)
Total ajustes en la fecha de transición NEC a NIIF	(4,780)	(4,780)
Ajustes periodo de transición	(1,872)	0
Total Patrimonio de acuerdo a NIIF al 31/12/2010	<u>2,836,832</u>	<u>2,974,723</u>

12. OTROS INGRESOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, los otros ingresos, neto se formaban de la siguiente manera:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Intereses de clientes	236,217	349,747
Otros	43,299	26,476
	<u>279,516</u>	<u>376,223</u>

13. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Marzo 29, 2012) no se produjeron eventos, en la opinión de la Administración de la Compañía, que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido ajustados o revelados en los mismos.