

INMOBILIARIA HILLSBOROUGH, S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014
E INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

ESTADOS FINANCIEROS

Estado de situación financiera

Estado de resultado integral

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

3
4
5
6
7

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
INMOBILIARIA HILLSBOROUGH S.A.

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA HILLSBOROUGH S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2014, 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.

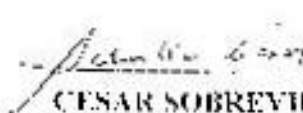
Una auditoría implica realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido 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 INMOBILIARIA HILLSBOROUGH S.A. al 31 de diciembre de 2014, 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

12 de mayo de 2015
Guayaquil - Ecuador

INMOBILIARIA HILLSBOROUGH S.A.

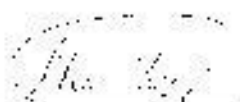
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

Al 31 de diciembre

(Expresado en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo		8.100	7.205
Cuentas por cobrar	4	5.863.524	1.452.837
Activo por impuesto corriente	5	-	2.574
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		<u>5.871.624</u>	<u>1.462.620</u>
ACTIVO NO CORRIENTE			
Mobiliario y equipo	5	9.168	9.188
Inversión en subsidiaria	6	10.995	10.995
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		<u>20.163</u>	<u>20.183</u>
TOTAL ACTIVO		<u>5.891.787</u>	<u>1.482.803</u>
PASIVO Y PATRIMONIO			
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas por pagar	7	30.521	12.844
Pasivo por impuesto corriente	8	12	12
TOTAL PASIVO		<u>30.533</u>	<u>12.856</u>
PATRIMONIO			
Capital suscrito	9	800	800
Reserva legal	10	400	10
Resultados acumulados	11	5.860.234	1.470.138
TOTAL PATRIMONIO		<u>5.861.434</u>	<u>1.470.946</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>5.891.967</u>	<u>1.483.803</u>

Ver notas a los estados financieros



Dr. Jorge Luis Rojas Silva
Gerente



Egon Lucrecia Sojos de Vélez
Contadora

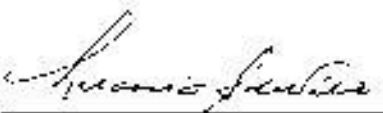
INMOBILIARIA HILLSBOROUGH S.A.

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

	Notas	2014	2013
INGRESOS POR DIVIDENDOS		5 863 884	1 452 837
GASTOS			
Honorarios		1 111	1 111
Impuestos y contribuciones		1 505	850
Otros		276	133
		2 895	2 095
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		5 853 789	1 450 742
Impuesto a la renta	B	8 989	-
UTILIDAD INTEGRAL		5 851 900	1 450 742

Ver notas a los estados financieros


Dr. Jorge Luis Rojas Silva
Gerente


Ferna Lucrecia Sojos de Vélez
Contadora

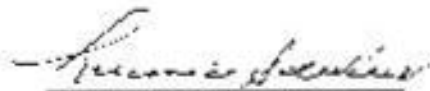
INMOBILIARIA HILLSBOROUGH S.A.

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

	Notas	Capital suscrito	Reserva legal	Resultados acumulados	Total
Saldo al 1 de enero de 2013		800	10	754.353	765.203
Pago de dividendos		-	-	(735.000)	(735.000)
Utilidad integral		-	-	1.450.742	1.450.742
Saldo al 31 de diciembre de 2013		800	10	1.470.135	1.470.945
Pago de dividendos		-	-	(1.452.837)	(1.452.837)
Ajuste impuesto a la renta de años anteriores	8	-	-	(8.574)	(8.574)
Apropiación			390	(390)	-
Utilidad integral		-	-	5.851.900	5.851.900
Saldo al 31 de diciembre de 2014		800	400	5.850.234	5.851.434

Ver notas a los estados financieros


Dr. Jorge Luis Rojas Silva
Gerente

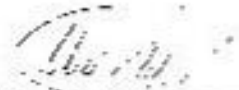

Eleana Soiza de Velez
Contadora

INMOBILIARIA HILLSBOROUGH S.A.

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

	Notas	2014	2013
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Ingreso por dividendos		1,452,837	735,000
Pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios		(7,218)	2,577
Impuesto a la renta		(5,889)	-
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		1,439,730	737,577
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:			
Préstamo de compañía relacionada		22,000	-
Pago de dividendos		(1,452,837)	(735,000)
EFECTIVO NETO (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		(1,430,837)	(735,000)
AUMENTO NETO DE EFECTIVO		8,893	477
EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO		2,703	1,726
EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO		8,100	2,203
RECONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Utilidad integral		5,851,900	1,450,742
Ajustes por ingresos y gastos que no requirieron uso de efectivo			
Provisión dividendos ganados		(5,863,584)	(1,452,837)
Impuesto a la renta	E	8,889	-
		(2,689)	(2,095)
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:			
Distribución en cuentas por cobrar		1,452,837	735,000
(Aumento) en activos por impuesto corriente		-	(4,596)
(Disminución) aumento en cuentas por pagar		(4,323)	7,256
(Disminución) en pasivos por impuesto corriente		(8,689)	(86)
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		1,436,722	735,482

Véase las notas a los estados financieros


Dr. Jorge Luis Rojas Silva
Gerente


Econ. Lucrécia Soares de Vêlez
Contadora

INMOBILIARIA HILLSBOROUGH S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

1 - INFORMACIÓN GENERAL

INMOBILIARIA HILLSBOROUGH S.A. (en adelante la Compañía) fue constituida como sociedad anónima el 26 de mayo de 1968 en Guayaquil - Ecuador se inscribió el 28 de septiembre del mismo año en el Registro Mercantil. Su domicilio tributario se encuentra en Boquerón Moreno 1119 y Nueva de Octubre p. 5^a oficina 106 y su actividad principal es la compra, venta y explotación de bienes inmuebles.

Los estados financieros de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 fueron aprobados y autorizados por la Administración para su emisión el 4 de mayo de 2015.

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 a 31 de diciembre de 2014. 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.

De acuerdo con las NIIF, los estados financieros de una entidad que posee subsidiaria (entidad a la que se controla) se preparan sobre una base consolidada. Sin embargo, es permitido que sea porque la legislación del país de la entidad lo requiere o si de forma voluntaria la entidad lo considera, se preparen estados financieros individuales de la empresa controladora, los que se denominan estados financieros separados.

En cumplimiento de las NIIF, la Compañía también prepara estados financieros consolidados con Ceibo Capital Limited (Ceibo Capital S.A., empresa que se controla, pues posee el 99.96% de sus acciones y sobre la cual mantiene el poder de gobierno: sus políticas operativas y financieras). Los estados financieros separados de Inmobiliaria Hillsborough y Ceibo son requeridos por las autoridades ecuatorianas respectivas, por lo tanto estos estados financieros separados reflejan la actividad individual de Inmobiliaria Hillsborough sin incluir los efectos de la consolidación de éstos con los de Ceibo.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables. También se requiere que la Administración emita 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 las que los supuestos o estimaciones son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 3.

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

2.2 Efectivo.

Incluye los saldos en cuentas corrientes bancarias.

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.

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 2014, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "préstamos 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.

Préstamos y cuentas por cobrar: representados en el estado de situación financiera por las Cuentas por cobrar por dividendos a recibir. Son activos financieros no derivados que dan derecho a cobros fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo.

Otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por las cuentas por pagar a partes relacionadas y otros. Se incluyen en el pasivo corriente.

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 significativo, es reconocido como parte de activo o pasivo; 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.

Pasivos Financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de la tasa de interés efectiva.

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 Inmueble.

El parqueo en el Edificio Centropark, se registra al costo menos la depreciación acumulada y la pérdida por deterioro de valor. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición del activo.

Los desembolsos posteriores a la compra se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para la Compañía, y los costos se puedan medir razonablemente. Los gastos por reparación y mantenimiento se carga a los resultados durante el periodo en el que estos se incurren.

La depreciación se asigna para distribuir el costo de los activos a lo largo de su vida útil económica estimada aplicando el método lineal, utilizando la tasa anual del 2%.

El valor residual en caso que se defina y la vida útil de los activos se revisan y ajustan si es necesario, en la fecha del estado de situación financiera, el efecto de cualquier cambio se registra sobre una base prospectiva.

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 y pérdidas por la venta de activos se determina como la diferencia entre los ingresos netos la transacción y el valor en libros de los activos.

2.5 Inversión en subsidiaria

Las inversiones en la subsidiaria se presentan al costo de acuerdo a lo establecido en la NIC 27 Estados Financieros Separados. Los dividendos se reconocen en los resultados cuando se establece el derecho a recibirlos.

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 coverage 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 entro 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 utilidades 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 establece 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.

2.7 Gastos.

Los gastos se reconocen a medida que son incurridos y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.8 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 las NIC 16 y NIC 38, aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización.

Enmienda a las NIC 16 y NIC 41, agricultura: Plantas productoras.

NIC 27, Método de la participación en los estados financieros individuales.

Enmienda a la NIIF 11, acuerdos conjuntos: contabilización de adquisiciones de participaciones de operaciones conjuntas.

NIIF 14, cuentas de diferimientos de actividades reguladas.

Con vigencia efectiva a partir del 1 de enero de 2017

NIIF 15, Ingresos de actividades ordinarias 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 serán aplicables.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

Las estimaciones y juicios se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro de períodos contables posteriores.

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 de 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 - CUENTAS POR COBRAR

	2014	2013
Dividendos por cobrar Ceibo Capital Limited	5.863.584	1.452.837

5 - INMUEBLE

	2014	2013
Parqueo Edificio Centropark	13.789	13.789
Depreciación acumulada	(4.600)	(4.600)
	9.189	9.189

6 - INVERSIÓN EN SUBSIDIARIA

Compañía emisora	País	Actividad principal	Costo 2014	% Participación
Ceibo capital Limited Ceibocapital S.A.	Londón	Promoción y venta de inmuebles	10.995	96,95

7 - CUENTAS POR PAGAR

	2014	2013
Ceibo capital Limited Ceibocapital S.A.	22.000	-
Accionista	8.373	12.636
Otros	146	143
	30.521	12.884

8 - IMPUESTOS

	2014	2013
Activo por impuesto corriente: Impuesto a la renta	-	8.574
Pasivo por impuesto corriente: Retenciones en la fuente: Impuesto a la renta	8	6
Impuesto al valor agregado	12	12

8 - IMPUESTOS (continuación)

El movimiento de impuesto a la renta corriente es el siguiente:

	2014	2013
Saldo al inicio del año	(8 574)	(3 978)
Anticipo pagado	(8 869)	(4 596)
Ajuste de anticipos mínimos	8 574	-
Impuesto causado	8 865	-
Saldo al final de año		(8 574)

Durante el año 2014 y 2013 la compañía registró como impuesto causado el valor determinado como anticipo mínimo.

9 - CAPITAL SUSCRITO

Está representado por 20 000 acciones ordinarias de \$0.04 de valor nominal unitario.

La composición accionaria es la siguiente:

Accionistas	Nacionalidad	No de acciones		% Participación
		2014	2013	
Hansel Realty Management Spain S.L	Española	19 993	19 993	99.985
Thompson Thomas Harris	Ecuatoriana	7	7	0.035
		20 000	20 000	100.000

10 - RESERVA LEGAL

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

11 - RESULTADOS ACUMULADOS

	2014	2013
Utilidades acumuladas, distribuyibles	5 850 890	1 460 887
Reserva de capital	50	50
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	9 188	9 188
	5 860,234	1 470,135

11.1 Reserva de capital

Incluye los saldos que la Compañía registró como resultado de proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses realizado por exigencia legal al 31 de marzo del 2009.

De acuerdo con disposiciones legales vigentes, el saldo acreedor de esta reserva podría capitalizarse en el punto que exceda las pérdidas acumuladas y las de último ejercicio económico concluido, si las hubieran, o para absorber pérdidas, o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

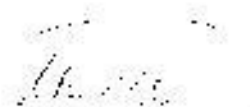
11 - RESULTADOS ACUMULADOS (continuación)

11.2 Resultado acumulado por adopción de las NIIF

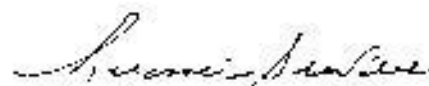
Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados (subcuenta Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF) que generaron un saldo acreedor, solo podrá ser usada para en la parte que exceda a la suma de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere en el 2000, en sucesivos períodos, o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

12 - HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2014 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.



Dr. Jorge Luis Rojas Silva
Gerente



Econ. Ludreola Rojas de Vélaz
Contadora