

COLONCORP S.A.

Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2010 y 2009

En conjunto con el informe de los Auditores Independientes

Av. Rodrigo Chávez,

Parque Empresarial Colón

Edificio Colóncorp, Piso 2

PBX: (593-4) 213 - 6355

FAX: (593-4) 213 - 6356

www.hansen-holm.com

Guayaquil - Ecuador

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de Colóncorp S.A. al 31 de diciembre del 2010 y 2009, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

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 principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. 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 nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con Normas Ecuatorianas 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. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Desviación a principios contables

6. Al 31 de diciembre del 2010, la Administración de la Compañía informa que no se recuperarán US\$2,500,000 de las cuentas por cobrar a relacionadas. Este valor no ha sido provisionado.

Opinión:

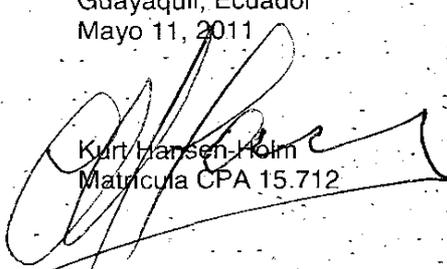
7. En nuestra opinión, excepto por el efecto del ajuste no realizado a las cuentas por cobrar relacionadas, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los demás aspectos importantes, la situación financiera de ColoncCorp S.A. al 31 de diciembre del 2010 y 2009, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de sus accionistas y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

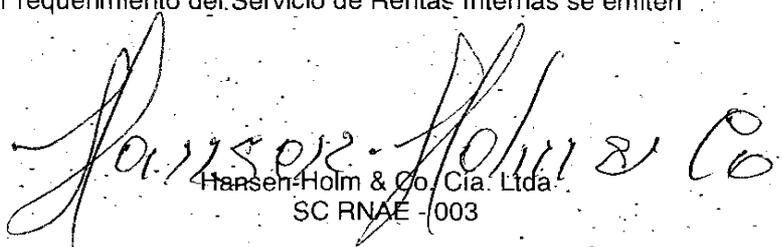
Asuntos de Énfasis

8. Como se menciona en Nota 5. COMPAÑÍAS RELACIONADAS, a los estados financieros, al 31 de diciembre del 2010 y 2009, la Compañía mantiene cuentas por cobrar y pagar con relacionadas por US\$4,832,404 (2009: US\$5,919,546) y US\$1,146,636 (2009: US\$300,560), respectivamente.
9. Los estados financieros adjuntos han sido preparados considerando que ColoncCorp S.A. continuará como empresa en marcha. Al 31 de diciembre del 2010, la Compañía presenta un capital de trabajo negativo de US\$4,232,358 (2009: US\$4,222,157) y pérdidas acumuladas, sin considerar lo indicado en el párrafo seis, de US\$800,547 (2009: US\$759,867). En la Nota 2. EMPRESA EN MARCHA, la Administración presenta su plan para superar esta situación. Los estados financieros adjuntos no incluyen ajustes y/o reclasificaciones resultantes de esta incertidumbre.
10. Los reportes de cumplimiento de obligaciones tributarias de la compañía ColoncCorp S.A., al 31 de diciembre del 2009, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas se emiten por separado.

Guayaquil, Ecuador

Mayo 11, 2011


Kurt Hansen-Holm
Matrícula CPA 15.712


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

COLONCORP S.A.

BALANCES GENERALES

DICIEMBRE 31, 2010 Y 2009

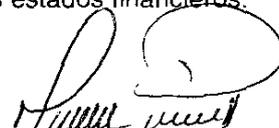
(Expresados en Dólares de E.U.A.)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Caja y bancos		451,591	167,970
Cuentas por cobrar	4	1,104,669	1,403,660
Compañías relacionadas	5	65,723	234,713
Inventarios	6	4,230,364	4,355,080
Total activo corriente		<u>5,852,347</u>	<u>6,161,423</u>
Cuentas por cobrar a largo plazo	7	156,649	416,353
Compañías relacionadas	5	4,766,681	4,515,886
Inversiones permanentes	8	254,601	254,601
Instalaciones, mobiliarios y equipos, neto	9	<u>130,504</u>	<u>152,074</u>
Total activos		<u>11,160,782</u>	<u>11,500,337</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Préstamos bancarios	10	5,844,254	7,876,293
Compañías relacionadas	5	1,146,636	616,214
Cuentas por pagar	11	2,677,896	1,505,066
Intereses por pagar		415,919	386,007
Total pasivo corriente		<u>10,084,705</u>	<u>10,383,580</u>
<u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
Capital social	14	1,500,000	1,500,000
Reserva de capital	14	376,624	376,624
Resultados acumulados		(800,547)	(759,867)
Total patrimonio de los accionistas		<u>1,076,077</u>	<u>1,116,757</u>
Total pasivos y patrimonio de los accionistas		<u>11,160,782</u>	<u>11,500,337</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.



Ing. Morice Dassum
Gerente General



Ing. Maria de Lourdes Padilla
Contadora

COLONCORP S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS

DICIEMBRE 31, 2010 Y 2009

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Ingresos, neto	1	3,551,177	819,594
Costos y gastos		<u>(3,486,947)</u>	<u>(1,010,874)</u>
Utilidad (pérdida) operacional		64,230	(191,280)
Gasto financieros		(205,651)	(338,635)
Otros ingresos	12	<u>171,757</u>	<u>871,312</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		30,336	341,397
Impuesto a la renta	13	<u>(71,016)</u>	<u>(108,141)</u>
(Pérdida) utilidad del ejercicio		<u>(40,680)</u>	<u>233,256</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Morice Dassum
Gerente General


Ing. María de Lourdes Padilla
Contadora

COLONCORP S.A.

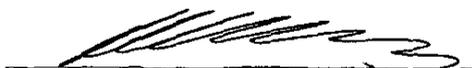
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

DICIEMBRE 31, 2010 Y 2009

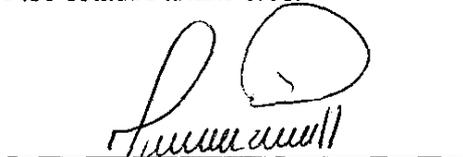
(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos diciembre 31, 2008	1,500,000	353,298	(969,797)	883,501
Utilidad de ejercicio			233,256	233,256
Transferencia a reserva		23,326	(23,326)	0
Saldos diciembre 31, 2009	1,500,000	376,624	(759,867)	1,116,757
Pérdida del ejercicio			(40,680)	(40,680)
Saldos diciembre 31, 2010	<u>1,500,000</u>	<u>376,624</u>	<u>800,547</u>	<u>1,076,077</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.



Ing. Morice Dassum
Gerente General



Ing. María de Lourdes Padilla
Contadora

COLONCORP S.A.

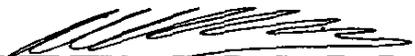
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2010 Y 2009

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
(Pérdida) utilidad del ejercicio	(40,680)	233,256
Ajustes para reconciliar la (pérdida) utilidad del ejercicio con el efectivo neto provisto en actividades de operación		
Provisión impuesto a la renta	71,016	108,141
Depreciación	43,589	131,551
Provisiones de intereses por pagar	169,894	302,835
Provisión de cuentas incobrables	155,057	0
<u>Cambios netos en activos y pasivos:</u>		
Cuentas por cobrar	321,833	816,962
Inventarios	293,981	(207,608)
Proveedores y otros	<u>1,322,989</u>	<u>570,662</u>
Efectivo neto provisto en actividades de operación	<u>2,337,679</u>	<u>1,955,799</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u>		
Adquisición de activos fijos	<u>(22,019)</u>	<u>(2,204,385)</u>
Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión	<u>(22,019)</u>	<u>(2,204,385)</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u>		
Obligaciones bancarias, neto	(2,032,039)	92,317
Obligaciones compañías relacionadas y otros	0	315,654
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de financiamiento	<u>(2,032,039)</u>	<u>407,971</u>
Aumento neto de efectivo	283,621	159,385
Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del año	167,970	8,585
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	451,591	167,970

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Morice Dassum
Gerente General


Ing. María de Lourdes Padilla
Contadora

COLONCORP S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2010 Y 2009

(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

1. OPERACIONES

La actividad principal de la Compañía es la construcción y comercialización de toda clase de edificios y condominios.

Durante el año 2010, se facturó por concepto de venta de oficinas y departamentos el monto de US\$2,692,501, que representa el 76% del total de los ingresos.

2. EMPRESA EN MARCHA

Los estados financieros adjuntos han sido preparados considerando que Colonicorp S.A. continuará como empresa en marcha, a pesar de que Compañía presenta un capital de trabajo negativo de US\$4,232,358 (2009: US\$4,222,157) y pérdidas acumuladas, sin considerar lo indicado en el párrafo 6to., de US\$800,547 (2009: US\$759,867). La Administración prevee cobrar las cuentas por cobrar con relacionadas en el corto plazo, inclusive aceptando activos y prestación de servicios que ayuden a Colonicorp S.A. a cumplir su objeto social. Adicionalmente, se va a vender los inmuebles construidos que constan en el inventario de la empresa, previéndose utilidades.

3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Bases de presentación

La preparación de estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) involucra el uso de ciertas estimaciones contables para determinar los activos, pasivos y resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

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), el ejercicio 2011 se constituye en el período de transición para elaborar y presentar estados financieros comparativos con aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF para todas las compañías sujetas al control de la Superintendencia de Compañías.

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

Inventarios

Los inventarios de edificios están valorados al costo promedio de construcción, los inventarios no exceden el valor de mercado.

Cuentas por cobrar

La compañía realiza permanentemente evaluaciones de la provisión para ciertas cuentas de difícil recuperación. La Administración cree que la provisión con que se cuenta es adecuada para cubrir pérdidas probables.

Inversión permanente

La inversión permanente consiste principalmente en acciones. Las inversiones se encuentran registradas a su valor nominal. La Compañía no ha ajustado sus inversiones de acuerdo al método de participación.

Instalaciones, mobiliarios y equipos

Las instalaciones, mobiliarios y equipos se presentan al costo histórico o valor ajustado y convertido a dólares estadounidenses de acuerdo a lo establecido en la NEC No. 17, según corresponda, menos la depreciación acumulada.

Las provisiones para depreciación se cargan a los resultados del año y se calculan bajo el método de línea recta y las tasas de depreciación están basadas en la vida probable de los bienes.

Anticipo de Clientes

Anticipos de clientes incluye los valores recibidos de los clientes por reservaciones de villas.

Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos por la venta de inmuebles son reconocidos en los resultados del período en el momento en que se transfiere la propiedad a los compradores, mediante las escrituras de compraventa de acuerdo con disposiciones legales vigentes.

Impuesto a la renta

El impuesto a la renta se aplica sobre la utilidad del ejercicio corriente en base a normas legales, por lo tanto estos valores se provisionan al cierre del ejercicio.

4. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, las cuentas por cobrar se formaban de la siguiente manera:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Cientes por cobrar clientes	34,319	195,085
Otras	<u>1,070,350</u>	<u>1,208,575</u>
	<u>1,104,669</u>	<u>1,403,660</u>

5. COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, las cuentas por cobrar y por pagar a corto plazo con compañías relacionadas eran los siguientes:

	<u>2010</u>		<u>2009</u>	
	<u>Cuentas por cobrar</u>	<u>Cuentas por pagar</u>	<u>Cuentas por cobrar</u>	<u>Cuentas por pagar</u>
Magnetocorp S.A.	0	0	0	55,582
Dosmilcorp S.A.	2,538	587,436	0	457,013
Otros	<u>63,185</u>	<u>559,200</u>	<u>234,713</u>	<u>103,619</u>
	<u>65,723</u>	<u>1,146,636</u>	<u>234,713</u>	<u>616,214</u>

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, las cuentas por cobrar a largo plazo con compañías relacionadas eran los siguientes:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Orbistel S.A.	4,532,532	4,415,886
Dosmilcorp S.A.	100,000	100,000
Nidisa	<u>134,149</u>	<u>0</u>
	<u>4,766,681</u>	<u>4,515,886</u>

Durante el año 2010 y 2009, las principales transacciones con compañías relacionadas son las siguientes:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Ingreso por Administración proyecto Ciudad Colón	0	407,461
Préstamos entregados	611,887	2,189,224

Las cuentas por cobrar a partes relacionadas no generan intereses y no tienen plazo previsto de cobro.

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, el movimiento de la provisión de cuentas incobrables es el siguiente:

Saldo al 31 de diciembre del 2009	(2,369)
Provisión del año (1)	<u>(114,957)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2010	<u>(117,326)</u>

(1) Incluye cuentas con Salmor por US\$30,240; Le Bouquet por US\$71,086; y Aplitec por \$10,117; que fueron provisionadas ya que no serán cobradas.

6. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, los inventarios se formaban de la siguiente manera:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Edificio Torres Colón I y II y Galerías Colón (1)	871,937	871,937
Edificio Centrum (2)	172,309	172,309
Terreno Parque Empresarial (3)	0	306,087
EuroVilla Ciudad Colón (4)	0	124,000
Edificio Colconcorp Parque Empresarial (5)	3,172,976	2,770,215
Otros	13,142	110,532
	<u>4,230,364</u>	<u>4,355,080</u>

(1) Incluye tres departamentos, catorce parqueos y doce bodegas del Edificio Torres Colón I y II y cuatro locales de Galerías Colón.

(2) Incluye once parqueos y tres bodegas del Edificio Centrum.

(3) Corresponde a terreno ubicado en Parque Empresarial, reclasificado a Edificio Colconcorp.

(4) Corresponde villa ubicada en Ciudad Colón.

7. CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, las cuentas por cobrar a largo plazo se formaban de la siguiente manera:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Clientes por cobrar largo plazo	906,024	1,121,128
Anticipos entregados	103,500	108,000
Provisión cuentas incobrables	<u>(852,875)</u>	<u>(812,775)</u>
Total cuentas por cobrar corto plazo	<u>156,649</u>	<u>416,353</u>

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, el movimiento de la provisión de cuentas incobrables es el siguiente:

Saldo al 31 de diciembre del 2007	0
Provisión del año	<u>(812,775)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2008 y 2009	<u>(812,775)</u>
Provisión del año (1)	<u>(40,100)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2010	<u>852,875</u>

8. INVERSIONES PERMANENTES

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, principalmente incluye la inversión en Inmobiliaria Matiz S.A. (50% participación accionaria) por US\$214,100.

9. INSTALACIONES, MOBILIARIOS Y EQUIPOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, el movimiento de instalaciones, mobiliarios y equipos, es el siguiente:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Saldo al inicio del año	152,074	849,455
Adiciones (1)	28,562	2,204,385
Reclasificación (2)	0	(2,770,215)
Depreciación	(43,589)	(131,551)
Venta y/o bajas	(6,543)	0
Saldo al final del año	<u>130,504</u>	<u>152,074</u>

(1) Durante el 2009, incluye principalmente los desembolsos realizados para la construcción del Edificio Coloncorp por US\$ 2,165,832.

(2) Incluye reclasificación a la cuenta de Inventarios, como Obras en Curso.

10. PRÉSTAMOS BANCARIOS

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, los préstamos bancarios registrados por la Compañía se formaban de la siguiente manera:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<u>ITAÚ Private Bank</u>		
Préstamos a la demanda con vencimientos en el 2010 (2008; en el 2009) a una tasa de interés entre el 1,51% y 3,75% anual (2008; entre 3,54% y 6,5% anual).	5,272,600	5,107,226
<u>Banco Internacional</u>		
Préstamos sobre firmas con vencimiento en octubre 2010 a un interés del 11,29% anual (2008; 11,5% anual)	0	255,689
<u>Banco Guayaquil (1)</u>		
Préstamo con vencimiento en febrero y junio 2010 (2008; diciembre 2009) a una tasa de interés del 9,96% anual (2008; 8,95% anual)	550,000	1,700,000
<u>Banco Pichincha</u>		
Préstamos sobre firmas con vencimiento en diciembre 2010 (2008; diciembre 2009) a una tasa de interés del 9,74% anual (2008; 8,92% anual)	0	450,000
Sobregiro y carta de crédito de importación.	21,654	363,378
	<u>5,844,254</u>	<u>7,876,293</u>

(1) Estos préstamos se encuentran garantizados por accionistas y garantía hipotecaria sobre propiedades del Edificio Centrum.

11. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, las cuentas por pagar se formaban de la siguiente manera:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Anticipos de clientes	1,046,165	681,518
Proveedores locales	1,323,222	544,523
Otros	308,509	279,025
	<u>2,677,896</u>	<u>1,505,066</u>

12. OTROS INGRESOS

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, otros ingresos incluyen principalmente intereses por cobrar a clientes por US\$ 34,788 (2009; US\$45,541) e ingresos por administración y comisión Ciudad Colón por US\$136,969 (2009; US\$825,771)

13. IMPUESTO A LA RENTA

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

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	30,337	341,397
Gastos no deducibles	254,827	91,868
Ingresos exentos	<u>(1,101)</u>	<u>(700)</u>
Base imponible	284,063	432,565
Impuesto a pagar	71,016	108,141

14. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital social

El Capital suscrito y pagado de la Compañía es de 1,500,000 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de US\$ 1.00 cada una.

Con fecha 25 de abril del 2008, queda inscrito en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil la escritura pública del capital autorizado, aumento de capital suscrito y reforma de estatutos por US\$1,496,000.

Reserva de capital

La Reserva de Capital podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, previa resolución de Junta General de Accionistas. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos y no puede utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado, y es solamente reintegrable a los accionistas al liquidarse la Compañía.

15. COMPROMISOS

Garantías

Al 31 de diciembre del 2009 y 2010, la Compañía se encuentre garantizando obligaciones bancarias con partes relacionadas y terceros por US\$160,000.

INSTALASA S.A.

La Compañía con fecha 6 de julio del 2009 firma el contrato con Instalasa S.A. para la provisión de materiales y mano de obra para instalaciones hidráulicas – sanitarias y contra incendio por US\$224, 000 (incluye IVA).

Ing. Rafael Quintero

La Compañía con fecha 6 de julio del 2009 firma el contrato con el Ing. Rafael Quintero para provisión de materiales y mano de obra para instalaciones de sistema eléctrico, voz, dato y TV por US\$238,000 (incluye IVA).

16. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Mayo 11, 2011) 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.