

INFORME DE LOS AUDITORES EXTERNOS

10 de Marzo del 2006

1395

A los Miembros del Directorio y Accionistas de

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.

1. Hemos auditado los balances generales de Centros Comerciales del Ecuador C.A., al 31 de diciembre del 2005 y 2004 y los estados financieros de pérdidas y ganancias, de evolución del patrimonio y de flujo de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los mismos en base a la revisión de auditoría.
2. La auditoría se efectuó de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas, las que requieren que se planee y ejecute de tal manera que pueda obtener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores de carácter significativo. La auditoría incluye, en base a pruebas selectivas, el examen de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones de los estados financieros; incluye también, la evaluación de los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados utilizados y las estimaciones significativas efectuadas por la Administración; así como una evaluación de la presentación de los estados financieros en general. Consideramos que la auditoría realizada proporciona una base razonable para expresar una opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros de Centros Comerciales del Ecuador C.A. antes mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera al 31 de diciembre del 2005 y 2004 y los resultados de sus operaciones y el flujo de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador.
4. De conformidad con la Resolución N° 03.Q.ICI.002 del 5 de marzo del 2003 emitida por la Superintendencia de Compañías, la misma que dispone la consolidación de los estados financieros de las subsidiarias con la matriz; a la fecha de este informe (10 de marzo del 2006), la Compañía no disponía de los estados financieros de las subsidiarias para dar cumplimiento a esta Resolución y la determinación del valor patrimonial proporcional de las inversiones mantenidas en las mismas al 31 de diciembre del 2005.

MELO & BERMEO Y ASOCIADOS
AUDITORES EXTERNOS C.A.
Registro SC - RNAE N° 244



Adalberto Meló N.
Representante Legal
Licencia Profesional N° 1497

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.

BALANCE GENERAL
31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004
 (Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVO	Referencia a Notas	<u>2005</u>	<u>2004</u>	PASIVO Y PATRIMONIO	Referencia a Notas	<u>2005</u>	<u>2004</u>
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE			
Efectivo	3	2.959	137.538	Obligaciones Bancarias	7	1.682.197	1.994.120
Cuentas por Cobrar	4	2.601.542	1.347.107	Cuentas por Pagar	8	817.517	187.456
Gastos Pagados por Anticipado		17.227	15.846	Pasivos Acumulados	9	159.303	152.297
				Anticipo Clientes	10	134.838	129.347
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		2.621.728	1.500.491	TOTAL PASIVO CORRIENTE		2.793.855	2.463.220
Propiedad, Planta y Equipo	5	14.841.932	12.532.349	Pasivos a Largo Plazo	11	8.535.545	3.513.586
Menos: Depreciación Acumulada		4.358.706	3.758.457	Patrimonio		7.824.026	7.791.648
		10.483.226	8.773.892	(Ver Estado Adjunto)			
Cuentas por Cobrar Largo Plazo			17.947				
Inversiones	6	6.048.472	3.476.124				
TOTAL ACTIVO		19.153.426	13.768.454	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		19.153.426	13.768.454

Las notas explicativas anexas 1 a 13 son parte integrante de los Estados Financieros.

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.

ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	<u>2005</u>	<u>2004</u>
INGRESOS			
Concesiones		2.355.721	2.175.288
Mantenimiento		596.169	604.267
Marketing		737.056	713.567
Servicios		<u>261.428</u>	<u>264.468</u>
TOTAL INGRESOS		3.950.374	3.757.590
GASTOS			
Gastos Operacionales		<u>(2.933.362)</u>	<u>(2.856.306)</u>
UTILIDAD BRUTA		1.017.012	901.284
Gastos Financieros	7	(708.807)	(597.501)
Otros Ingresos		26.571	16.254
Otros Egresos		<u>(4.146)</u>	<u>(638)</u>
Utilidad antes de Participación Trabajadores e Impuesto a la Renta		330.630	319.399
Impuesto a la Renta		<u>(82.657)</u>	<u>(79.850)</u>
UTILIDAD DEL EJERCICIO		<u>247.973</u>	<u>239.549</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 13 son parte integrante de los Estados Financieros.

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.

**ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	Capital social	Reserva facultativa	Reserva legal	Aporte fut. capitaliz.	Capital adicional	Utilidad acumulada	Total
Saldos al 1 de enero del 2004		172.800	103.409	42.788	13.200	7.172.620	189.474	7.694.291
Junta General				15.799			(15.799)	
Dividendos							(142.191)	(142.191)
Utilidad del Ejercicio							239.549	239.549
Saldos al 31 de diciembre del 2004		172.800	103.409	58.587	13.200	7.172.620	271.033	7.791.649
Junta General				23.955			(23.955)	
Dividendos							(215.595)	(215.595)
Utilidad del Ejercicio							247.973	247.973
Saldos al 31 de diciembre del 2005		172.800	103.409	82.542	13.200	7.172.620	279.456	7.824.027

Las notas explicativas anexas 1 a 13 son parte integrante de los Estados Financieros.

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2005	2004
Flujo de Efectivo de las Operaciones:			
Utilidad Neta del Año		247.973	239.549
Más (Menos) Cargos (Créditos) a Resultados que no representa movimiento de Efectivo:			
Depreciación	5	600.248	604.302
		<u>600.248</u>	<u>604.302</u>
Cambios en Activos y Pasivos			
Cuentas por Cobrar		(1.254.435)	4.331.107
Gastos Pagados por Adelantado		(1.381)	2.312
Cuentas por Pagar		635.552	(121.726)
Pasivos Acumulados		7.006	46.199
Otros Activos y Pasivos - Neto		(26.797)	38.610
		<u>(640.055)</u>	<u>4.296.502</u>
Efectivo Neto Provisto por las Operaciones		208.166	5.140.353
Flujo de Efectivo de las Actividades de Inversión:			
Compra de Propiedad, Planta y Equipo	5	(2.309.582)	(6.262)
Ventas de Propiedad, Planta y Equipo			
		<u>(2.309.582)</u>	<u>(6.262)</u>
Flujo de Efectivo de las Actividades de Financiamiento:			
Obligaciones Bancarias		(311.923)	(443.739)
Inversiones		(2.572.348)	348.364
Obligaciones a Largo Plazo		5.066.703	(4.767.130)
Dividendos		(215.595)	(142.191)
		<u>1.966.837</u>	<u>(5.004.696)</u>
Incremento (Decremento) Neto de Efectivo		(134.579)	129.395
Efectivo al Principio del Año		<u>137.538</u>	<u>8.143</u>
Efectivo al Final del Año		<u>2.959</u>	<u>137.538</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 13 son parte integrante de los Estados Financieros.

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004

NOTA 1. OPERACIONES DE LA COMPAÑÍA

Centros Comerciales del Ecuador C.A. fue constituida el 13 de marzo de 1969 según escritura pública en Quito - Ecuador, siendo su objetivo principal la promoción y organización, construcción y administración de centros comerciales; a la adquisición, construcción y administración de edificios, compra - venta de inmuebles y toda clase de actos y contratos permitidos por las Leyes de la República.

NOTA 2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

a. Preparación de los estados financieros

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico, modificado en lo que respecta a los saldos originados hasta el 31 de marzo del 2000 (fecha a la cual los registros contables fueron convertidos a dólares estadounidenses) mediante las pautas de ajuste y conversión contenidas en la NEC 17.

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en las notas están expresadas en dólares estadounidenses.

La preparación de estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

b. Estados financieros consolidados

La Superintendencia de Compañías obliga a que las sociedades sujetas a su control, que son propietarias directa o indirectamente de más de la mitad del poder del voto de subsidiarias y ejercen control sobre las mismas, presenten los estados financieros consolidados de acuerdo con la NEC 19 publicada en el R.O. 33 del 5 de marzo del 2003, Resolución N° 03.Q.ICI.002.

c. Propiedad, planta y equipo

Los activos fijos se muestran al costo histórico o valor ajustado y convertidos a dólares de acuerdo a la NEC 17, según corresponda, menos la correspondiente depreciación acumulada; el monto neto de las propiedades, planta y equipo no excede su valor de utilización económica.

NOTA 2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

(Continuación)

Cuando se vende o retira un activo, el valor ajustado y la depreciación acumulada se descarga de las cuentas correspondientes y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones se cargan a operaciones del año y las mejoras o renovaciones importantes se capitalizan.

La depreciación de los activos fijos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor ajustado de los activos durante su vida útil estimada, siguiendo el método de línea recta.

d. Inversiones

Se muestran al costo histórico o al valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC 17.

e. Impuesto a la renta

La provisión para impuesto a la renta se calcula sobre las utilidades gravables y se cargan a los resultados del ejercicio.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables. A partir del ejercicio 2001 dicha tasa se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

f. Participación de los trabajadores en las utilidades

De conformidad con disposiciones legales vigentes, la Compañía reconoce el 15% de participación de los trabajadores sobre las utilidades del ejercicio, antes del cálculo del impuesto a la renta y es registrada como cargo a los resultados del ejercicio. La Compañía no cuenta con personal bajo relación de dependencia.

g. Capital Adicional

Este rubro incluye los saldos de las cuentas de Reserva por revalorización del patrimonio y Reexpresión monetaria y la contrapartida de los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas de Capital y Reservas originados en el proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses al 31 de marzo del 2000.

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

NOTA 3. EFECTIVO

Al 31 de diciembre esta cuenta comprende lo siguiente:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Caja	1.150	1.150
Bancos	1.809	136.388
	<u>2.959</u>	<u>137.538</u>

NOTA 4. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre estas cuentas se resumen como sigue:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Anticipo a contratistas	66.617	0
Otras cuentas por cobrar	775.912	785.737
Impuestos anticipados	130.738	93.738
	<u>973.267</u>	<u>879.475</u>
Menos: Provisión Cuentas Incobrables	3.478	0
	<u>969.789</u>	
Compañías relacionadas:		
Centro Comercial El Condado S.A.	93.240	85.234
Escavilla S.A.	14.328	63.695
Danton S. A..	1.127.157	0
Sermainc Cía. Ltda.	162.543	86.228
Montelimar S.A.	10.141	8.696
Inmocoto S.A.	57.340	52.805
Inmosuecia S.A.	19.708	19.579
Exetaste Cía. Ltda.	134.062	0
Landa Cía. Ltda.	522	151.395
Iñaquicentro S. A.	1.522	0
Casa de Valores Finacción S. A.	11.190	0
	<u>1.631.753</u>	<u>467.632</u>
	<u>2.601.542</u>	<u>1.347.107</u>

NOTA 5. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

(Véase página siguiente)

NOTA 5. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO
(Continuación)

El movimiento de las cuentas de este rubro se detalla a continuación:

2005					
Costo	Saldo 2004	Adiciones	Ventas / Bajas	Saldo 2005	Tasa Dep. %
Terreno	940.013	1.572.800		2.512.813	
Edificios CCI	11.207.866	731.139		11.939.005	5
Muebles y enseres	201.076	5.644		206.720	10 y 33
Instalaciones	0			0	20
Maquinaria y equipo	141.519			141.519	10
Vehículos	41.875			41.875	20
	<u>11.592.336</u>	<u>736.783</u>		<u>12.329.119</u>	
	12.532.349	2.309.583		14.841.932	
Menos:		Depreciación acumulada		<u>4.358.706</u>	
				<u>10.483.226</u>	

El cargo por depreciación durante el ejercicio ascendió a US\$. 600.248.

2004					
Costo	Saldo 2003	Adiciones	Ventas / Bajas	Saldo 2004	Tasa Dep. %
Terreno	940.013			940.013	
Edificios CCI	11.207.866			11.207.866	5
Muebles y enseres	194.814	6.262		201.076	10 y 33
Instalaciones	16.479		(16.479)	0	20
Maquinaria y equipo	125.040		16.479	141.519	10
Vehículos	41.875			41.875	20
	<u>11.586.074</u>	<u>6.262</u>	<u>0</u>	<u>11.592.336</u>	
	12.526.087	6.262	0	12.532.349	
Menos:		Depreciación acumulada		<u>3.758.457</u>	
				<u>8.773.892</u>	

El cargo por depreciación durante el ejercicio es US\$. 604.302.

NOTA 6. INVERSIONES A LARGO PLAZO

El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre se muestra a continuación:

(Véase página siguiente)

NOTA 6. INVERSIONES A LARGO PLAZO
(Continuación)

	Participación %	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Centro Comercial El Condado S.A.	99,90	247.481	247.481
Escavilla S.A.	99,50	34.960	34.960
Sermainc Cía. Ltda.	99,00	977	977
Nob Hill Club Turismo S.A.	83,49	927.268	600.268
Iñaquicentro S.A.			1.522
Casa de Valores Finacción S.A.			11.190
Exetaste Cía. Ltda.	50,00	460.854	460.854
Inmocoto S.A.		2	2
Fish Cays Inc.		0	64.265
Montelimar S.A.	51,96	883.252	901.198
Danton S. A.	50,00	0	1.152.157
Comemp	98,00	167.254	1.250
Universal Centros Comerciales S. A.	100,00	2.590.057	
Landa Cía. Ltda.	30,00	736.367	
		<u>6.048.472</u>	<u>3.476.124</u>
Corresponde a:			
Saldo al 31 de diciembre		3.476.124	3.824.488
Incremento (decremento) del año		<u>2.572.348</u>	<u>-348.364</u>
		<u>6.048.472</u>	<u>3.476.124</u>

A la fecha de este informe (10 de marzo del 2006) las compañías subsidiarias no cuentan con los estados financieros al 31 de diciembre del 2005, en consecuencia la Compañía no ha dado cumplimiento a lo dispuesto en la Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías. Ver Nota 2 b).

NOTA 7. OBLIGACIONES BANCARIAS

Al 31 de diciembre esta cuenta incluye lo siguiente:

(Véase página siguiente)

NOTA 7. OBLIGACIONES BANCARIAS
(Continuación)

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Porción corriente de deuda a largo plazo		
Banco del Austro		
Operación N° 00549		260.816
Operación N° 0826	88.998	80.032
Banco Internacional		
Operación N° 306325		819.158
Operación N° 306568		
Operación N° 307219		54.322
Operación N° 307220		416.036
Operación N° 307820		53.198
Operación N° 309102	533.325	
Operación N° 309373	25.387	
Operación N° 309664	514.985	
Produbanco N° 101000306	343.641	310.558
Produbanco N° 847000	170.264	
	<u>1.676.600</u>	<u>1.994.120</u>
Sobregiros Bancarios	5.597	
	<u>1.682.197</u>	<u>1.994.120</u>

Los intereses aplicados a estas operaciones fluctúan entre 10% y 11%, con garantías hipotecarias abiertas sobre locales comerciales y personales.

NOTA 8. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre el saldo de estas cuentas se muestra a continuación:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Cuentas por pagar	288.279	131.117
Otras	529.238	56.339
	<u>817.517</u>	<u>187.456</u>

NOTA 9. PASIVOS ACUMULADOS

El siguiente es un detalle de esta cuenta al 31 de diciembre:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Obligaciones fiscales:		
Impuesto a la renta	82.657	79.849
Retenciones	6.076	7.514
Impuesto al valor agregado y retenc.	70.570	64.934
	<u>159.303</u>	<u>152.297</u>

NOTA 10. ANTICIPO CLIENTES

Representa lo siguiente al 31 de diciembre:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Anticipos clientes por ventas	<u>134.838</u>	<u>129.347</u>

NOTA 11. PASIVO A LARGO PLAZO

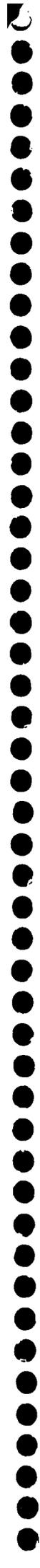
Representa lo siguiente al 31 de diciembre:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Banco del Austro		
Operación N° 00549		69.365
Operación N° 0826	39.517	127.929
Banco Internacional		
Operación N° 306325		681.853
Operación N° 307220		188.555
Operación N° 307820		59.944
Operación N° 309102	2.022.305	
Operación N° 309664	927.901	
Operación N° 309910	3.000.000	
Operación N° 309373	9.040	
Produbanco N° 101000306	249.305	592.506
Produbanco N° 8470000	371.567	
	<u>6.619.635</u>	<u>1.720.152</u>
Otras operaciones:		
Préstamos accionistas	81.744	81.744
Préstamos terceros	143.556	143.556
Depósitos en garantía	22.118	66.862
Anticipo contratos	1.668.492	1.501.272
	<u>1.915.910</u>	<u>1.793.434</u>
	<u>8.535.545</u>	<u>3.513.586</u>

Los intereses aplicables a estas operaciones fluctúan entre 10% y 11%, con garantías hipotecarias abiertas sobre locales comerciales y personales, y con vencimientos hasta septiembre del 2010.

NOTA 12. RESTRICCIONES SOBRE UTILIDADES NO DISTRIBUIDAS

De acuerdo con la legislación vigente, un mínimo del 10 % de las utilidades anuales después de Participación Trabajadores e Impuesto a la Renta debe ser apropiada como Reserva Legal hasta que alcance como mínimo del 50 % del Capital Suscrito y Pagado y será utilizada únicamente para capitalización o absorción de pérdidas.



NOTA 13. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2005 y la fecha de emisión de estos estados financieros (10 de marzo del 2006) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudiera tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros.