

Quito, 29 de abril de 2015

INFORME DE COMISARIO

A los señores Accionistas y Junta de Directores de
Empresa CAVES S.A. EMA

1. En cumplimiento de la nominación como comisario que me hiciera la Junta General de Accionistas, he procedido a revisar el estado de situación financiera de la Compañía CAVES S.A. EMA, al 31 de diciembre de 2014 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
2. La preparación de dichos estados financieros requirió que la Administración establezca varias estimaciones y supuestos propios de la actividad económica de la Compañía con el fin de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de dichos estados financieros.
3. Dichos estados financieros son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía y en opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos tomaron en cuenta la mejor utilización de la información disponible a ese momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales. Las estimaciones y juicios contables más importantes se detallan a continuación:
 - a. Deterioro de activos: Durante el año 2014, la Compañía reconoció pérdidas por deterioro.
 - b. Vida útil de propiedades y equipo: La Compañía revisa la vida útil estimada de propiedades y equipo al final de cada periodo anual.
 - c. Jubilación Patronal y Desahucio: La compañía realizó los respectivos ajustes en beneficios a los empleados, en base al cálculo actuarial emitido por PATCO CIA. LTDA., utilizando una tasa de conmutación actuarial del 4%.
 - d. Valuación de los instrumentos financieros: La Compañía utilizó técnicas de valuación para la medición del valor razonable para sus activos y pasivos financieros, en la medida de lo posible, en datos observables del mercado. La Administración de la Compañía consideró que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.
4. En los estados financieros revisados, la Compañía aún no ha aplicado las siguientes NIIF y NIC nuevas y/o revisadas, pero aún no efectivas:

(Continúa)

Normas revisadas sin efecto material sobre los estados financieros

| <u>Título</u> | <u>Tipo de Cambio</u> | <u>Aplicación obligatoria para este ejercicio a partir de:</u> |
|------------------|--|--|
| NIC 32 | Emenda Instrumentos Financieros - Presentación - Ajusta algunos requerimientos para compensación de activos y pasivos financieros en el estado de situación financiera | 1 de Enero del 2014 |
| NIF 10 NIC 27 | Emenda Consolidación de entidades de inversión - Modificaciones hacen que muchos fondos de inversión u otras entidades similares, estarán ex-centro de la consolidación de la mayoría de sus filiales. | 1 de Enero del 2014 |
| NIC 34 | Emenda Delineación de los activos - Clarifica divulgaciones de la información sobre el importe recuperable de los activos diferidos. | 1 de Enero del 2014 |
| NIC 39 | Emenda Reconocimiento y medición - Derivación de derivados - Intención de la contabilización de los instrumentos de cobertura de acuerdo a intenciones | 1 de Enero del 2014 |
| NIF 9 | Instrumentos financieros - específica clasificación - medición de activos y pasivos financieros | 1 de Enero del 2010 |
| FRC 21 | Guías de interpretación de la NIC 37 - Revisión pasivos contingentes y activos contingentes | 1 de Enero del 2010 |

La Administración de la compañía estima que la adopción de las nuevas normas y de las emiendadas a las NIIF antes descritas, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

5. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros, preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y el cumplimiento por parte de la Compañía de normas legales, estatutarias y reglamentarias, así como regulaciones y disposiciones de la Superintendencia de Compañías.
6. La Compañía ha dado cumplimiento a normas legales, estatutarias y reglamentarias, así como a resoluciones de las Juntas Generales de Accionistas y de Directorio. La colaboración prestada para el cumplimiento de mis funciones ha sido siempre en los mejores términos. Los libros de Actas, de Junta General y de Directorio, así como el libro de Acciones y Accionistas y Libros de Contabilidad se llevan de acuerdo con lo que establecen las normas legales pertinentes.
7. El cumplimiento de mis funciones lo he realizado de acuerdo con lo que establece la Ley, la cual prevé revisiones de estados financieros, libros sociales de la Compañía, revisión de garantías, entre otras. Al respecto debo indicar que no han existido situaciones que deban ser informadas.
8. El sistema de control interno de la Compañía provee una razonable seguridad en cuanto a la protección de activos contra pérdida o disposición no autorizada, y la confiabilidad de los registros contables para la preparación de los estados financieros y la existencia de elementos para identificar los activos y definir la responsabilidad sobre los mismos. El concepto de seguridad razonable, reconoce que el costo de un sistema de control contable no debería exceder del monto de los

11

beneficios que se derivan del mismo y además reconoce que la evaluación de estos factores necesariamente requiere estimaciones y juicios por parte de la Gerencia.

9. La Compañía ha elaborado y presentado bajo NIIF, los siguientes estados financieros:
 - a. el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2014;
 - b. el Estado de Resultado Integral al 31 de diciembre de 2014,
 - c. el Estado de Cambios en el Patrimonio, con saldos al 31 de diciembre de 2014; y
 - d. el Estado de Flujos de Efectivo al 31 de diciembre de 2014

10. Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía en su estado de resultados integral, presentó ingresos por US\$ 24 millones 299 mil 047.11 dólares, correspondiendo el 98.55% a ingresos por venta de hoteles y restaurantes, y por servicios y el 1.45% a intereses ganados y otra rentas. A nivel de egresos, se registró un total de US\$ 22 millones 518 mil 736.53 dólares. Por lo tanto, la utilidad neta del ejercicio fue de US\$ 1 millón 496 mil 826.97 dólares. El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. Finalmente entonces, la utilidad integral de la Compañía ascendió a US\$ 1,332,565.84 dólares, es decir a una utilidad básica por acción de US\$ 5.78.

11. El activo de la Compañía fue de US\$ 10 millones 307 mil 329.03 dólares; el pasivo de US\$ 7 millones 33 mil 772.82 dólares y el patrimonio de US\$ 3 millones 273 mil 886.21 dólares.

12. En mi opinión, los referidos estados financieros, preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera de la Empresa CAVES S.A. EMA, al 31 de diciembre de 2014 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha.


Dr. Marco Acosta
COMISARIO PRINCIPAL

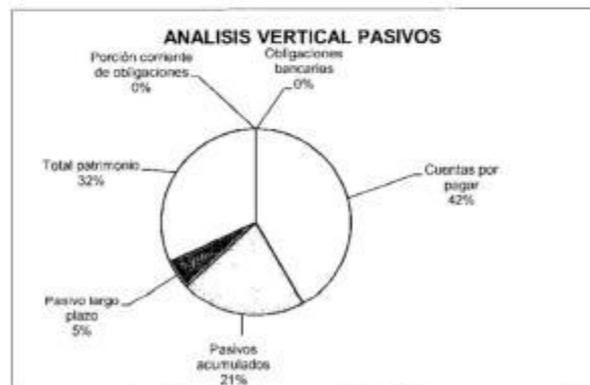
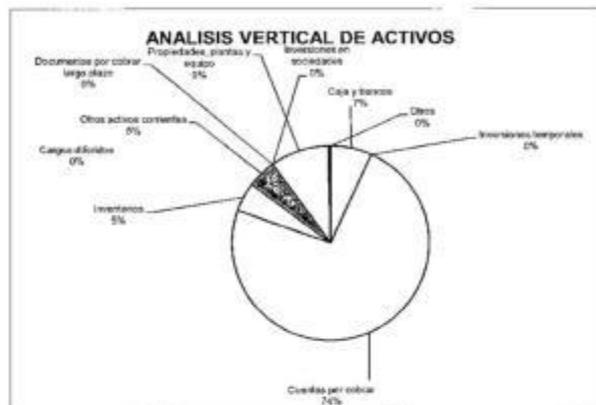
Complete la siguiente información:

CAVES S.A. EMA
BALANCE GENERAL
Al 31 de diciembre

| CONCEPTO | 2.013 | VARIACION | | 2.014 |
|------------------------------------|------------------|------------------|------------|-------------------|
| | | \$ | % | |
| Activos | | | | |
| <i>Activos corrientes</i> | | | | |
| Caja y bancos | 197.067 | 504.580 | 256% | 701.647 |
| Inversiones temporales | 0 | 0 | 0% | 0 |
| Cuentas por cobrar | 5.740.279 | 1.967.906 | 34% | 7.708.184 |
| Provisión para cuentas incobrables | (120.849) | 0 | 0% | (120.849) |
| Neto | 5.619.430 | 1.967.906 | 35% | 7.587.335 |
| Inventarios | 442.882 | 59.637 | 13% | 502.499 |
| Otros activos corrientes | 728.501 | (239.683) | -33% | 488.818 |
| Total activos corriente | 6.987.859 | 2.292.440 | 33% | 9.280.299 |
| <i>Activos no corrientes</i> | | | | |
| Documentos por cobrar largo plazo | 0 | 0 | 0% | 0 |
| Inversiones en sociedades | 0 | 0 | 0% | 0 |
| Propiedades, plantas y equipo | 1.285.068 | 49.786 | 4% | 1.334.854 |
| (-) Depreciación | (323.514) | (21.891) | 7% | (345.405) |
| Neto | 961.555 | 27.895 | 3% | 989.449 |
| Cargos diferidos | 87.085 | (49.505) | -57% | 37.580 |
| Otros | 0 | 0 | 0% | 0 |
| Total activos no corrientes | 1.048.640 | (21.610) | -2% | 1.027.030 |
| Total Activos | 8.036.499 | 2.270.830 | 28% | 10.307.329 |
| Pasivo | | | | |
| <i>Pasivo corriente</i> | | | | |
| Porción corriente de obligaciones | | 0 | 0% | 0 |
| Obligaciones bancarias | 0 | 0 | 0% | 0 |
| Cuentas por pagar | 3.485.590 | 813.904 | 23% | 4.299.494 |
| Pasivos acumulados | 2.113.055 | 91.696 | 4% | 2.204.751 |
| Pasivo corriente | 5.598.645 | 905.600 | 16% | 6.504.245 |
| <i>Pasivo largo plazo</i> | | | | |
| | 471.196 | 58.332 | 12% | 529.528 |
| Total Pasivo | 6.069.841 | 963.932 | 16% | 7.033.773 |
| Capital | | | | |
| Capital social | 230.530 | 0 | 0% | 230.530 |
| Reservas | 129.444 | 0 | 0% | 129.444 |
| Utilidades Acumuladas | 284.067 | 862.347 | 304% | 1.146.433 |
| Superávit por Revalorización | 95.303 | | | 95.303 |
| Resultado por Aplic. NIIF's | 0 | | | 339.281 |
| Resultado del Ejercicio | 1.227.295 | 105.271 | 9% | 1.332.566 |
| Total patrimonio | 1.966.658 | 1.306.898 | 66% | 3.273.556 |
| Total Pasivo y Capital | 8.036.499 | 2.270.830 | 28% | 10.307.329 |

CAVES S.A. EMA
ESTADO DE RESULTADOS
 Período terminado el 31 de diciembre

| CONCEPTO | 2013 | VARIACION | | 2014 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|------|--------------|
| | | S/. | % | |
| UNIDADES VENDIDAS: | | | | |
| Ventas netas | 20.990.312 | 2.955.341 | 14% | 23.945.654 |
| Costo variable | (7.877.777) | (2.225.626) | 28% | (10.103.404) |
| <i>Contribución marginal</i> | 13.112.535 | 729.715 | 6% | 13.842.250 |
| Costos fijos de venta | | 0 | 0% | |
| Depreciación | | 0 | 0% | |
| <i>Utilidad bruta</i> | 13.112.535 | 729.715 | 6% | 13.842.250 |
| Gastos de administración | (5.073.610) | 3.492.475 | -69% | (1.581.135) |
| Gastos de Ventas | (6.311.099) | (4.034.764) | 64% | (10.345.863) |
| Depreciación | (87.868) | (18.385) | 19% | (104.252) |
| <i>Utilidad de operación</i> | 1.639.956 | 171.041 | 10% | 1.810.999 |
| Resultados financieros | (125.970) | 56.060 | -45% | (69.910) |
| Otros Ingresos | 376.426 | (23.033) | -6% | 353.393 |
| <i>Utilidad antes de imptos</i> | 1.890.414 | 204.069 | 11% | 2.094.483 |
| Participación de los trabajadores | (282.885) | (31.267) | 11% | (314.172) |
| Impuesto a la renta | (380.235) | (67.510) | 18% | (447.745) |
| <i>Utilidad neta</i> | 1.227.295 | 105.271 | 9% | 1.332.566 |



| ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO | |
|--|-------------------------|
| Período terminado el 31 de diciembre de | |
| 2.014 | |
| | US\$ |
| Utilidad del ejercicio | 1.332.566 |
| Cargos que no requieren de movimiento de efectivo: | |
| Depreciación | 104.252 |
| Provisión incobrables | 0 |
| | <u>1.436.818</u> |
| Cambios en: | |
| Cuentas por cobrar | (1.967.906) |
| Inventarios | (59.637) |
| Otros activos corrientes | 239.683 |
| Documentos por cobrar largo plazo | 0 |
| Cargos diferidos | 40.505 |
| Otros activos a largo plazo | 0 |
| Cuentas por pagar | 813.904 |
| Pasivos acumulados | 91.696 |
| Pasivos a largo plazo | <u>58.332</u> |
| Flujos originados (utilizados) en las actividades de operación | <u>662.386</u> |
| Disminución (incremento) activos fijos neto | (132.147) |
| Disminución (incremento) inversiones permanentes | <u>0</u> |
| Flujos originados (utilizados) en las actividades de inversión | <u>(132.147)</u> |
| Incremento (disminución) de inversiones temporales | 0 |
| Incremento (disminución) de obligaciones bancarias | 0 |
| Dividendos pagados en año | 0 |
| Variación en el patrimonio (reexpresión monetaria) | <u>(25.668)</u> |
| Flujos originados (utilizados) en las actividades de financiamiento | <u>(25.668)</u> |
| Incremento (disminución) de efectivo en el año | 504.580 |
| Saldo inicial de efectivo | <u>197.067</u> |
| Saldo final de efectivo | <u><u>701.647</u></u> |
| CONTROL DE CUADRE | 0 |

FLUJOS DE EFECTIVO DEL AÑO



CAVES S.A. S.M.A

DETERMINACION DE INDICES FINANCIEROS

| MEODAS DE LIQUIDEZ | | 2019 | 2018 |
|--|---|-------------|-------------|
| INDICE DE LIQUIDEZ | Activo Corriente Pasivo Corriente | 1,05 | 1,43 |
| PRUEBA ACIDA | Activo Corriente - Inventario Pasivo Corriente | 1,15 | 1,29 |
| INDICE DE EFECTIVO | Efectivo Pasivo Corriente | 0,84 | 0,11 |
| CAPITAL DE TRABAJO NETO AL TOTAL DEL ACTIVO | Capital de trabajo neto Total del Activo | 0,19 | 0,19 |

Indicador de capacidad de pago a corto plazo por los activos corrientes.

Indicador de capacidad de pago con activos corrientes sin inventario. Muestra menor capacidad de los activos en su totalidad.

Indicador de capacidad de pago de los pasivos de corto plazo con el efectivo.

Indicador de nivel de liquidez a lo largo del periodo de la cuenta.

| MEODAS DE SOLVENCIA A LARGO PLAZO | | 2019 | 2018 |
|---|--|-------------|-------------|
| INDICE DE DEUDA TOTAL | Deuda Total Activo Total | 0,16 | 0,16 |
| INDICE DE DEUDA OPERATIVA | Deuda Operativa Capital Total | 0,65 | 0,19 |
| INDICE DE COBERTURA DEL CAPITAL | Activo Total Deuda Total | 4,88 | 5,19 |
| INDICE DE DEUDA A LARGO PLAZO | Deuda a Largo Plazo Deuda a Largo Plazo + Capital Total | 0,18 | 0,14 |
| INDICE DE DEUDA OPERATIVA AL INTERES | Deuda Operativa al Interés + Inventario Interés | 0,17 | 0,18 |
| INDICE DE DEUDA OPERATIVA AL INTERES | Deuda Operativa al Interés + Equipamiento Interés | 0,19 | 0,16 |

Indicador de liquidez a largo plazo con respecto de los activos.

Indicador de liquidez operativa con respecto a los activos operativos.

Indicador de los recursos de operación de los recursos de los accionistas en total representados por los activos de los accionistas (patrimonio neto).

Indicador de la deuda a largo plazo con respecto de los recursos de los accionistas.

Indicador de la deuda operativa con respecto al costo de capital y al costo de la deuda (incluido el costo de los instrumentos financieros).

Indicador de la deuda operativa con respecto al costo de capital y al costo de la deuda (incluido el costo de los instrumentos financieros).

| MEODAS DE ADMINISTRACION DEL EFECTIVO | | 2019 | 2018 |
|--|---|-------------|-------------|
| INDICE DE INVENTARIO | Costo de Inventario Inventario | 11,19 | 10,19 |
| INDICE DE ROTACION DE INVENTARIO | Ventas Inventario Promedio | 31 | 19 |
| INDICE DE ROTACION DE CUENTAS POR PAGAR | Ventas Cuentas por Cobrar | 0,18 | 0,19 |
| INDICE DE ROTACION DE CUENTAS POR PAGAR | Ventas Cuentas por Cobrar por Cobrar | 68 | 119 |
| INDICE DE CAPITAL TRABAJO NETO | Capital Total Capital Total + Deuda Total | 10,11 | 8,80 |
| INDICE DE ROTACION DE ACTIVO FIJO | Ventas Activo Fijo Promedio | 21,40 | 21,21 |
| INDICE DE ROTACION DE ACTIVO Fijo | Ventas Activo Fijo Promedio | 0,81 | 0,82 |
| INDICE DE ROTACION DE CUENTAS POR PAGAR | Costo de Ventas Operativas Cuentas por Cobrar Promedio | 0,14 | 0,16 |
| INDICE DE ROTACION DE CUENTAS POR PAGAR | Costo de Ventas Operativas Cuentas por Cobrar Promedio | 104 | 100 |
| INDICE DE ROTACION DE CUENTAS POR PAGAR | Costo de Ventas Operativas Cuentas por Cobrar Promedio | 1,10 | 1,09 |
| INDICE FINANCIERO Y O DE EFECTIVO | Costo de Ventas Operativas Cuentas por Cobrar Promedio | 1,10 | 1,09 |

Indicador de la rotación de inventario con respecto al costo de capital y al costo de la deuda (incluido el costo de los instrumentos financieros).

Indicador de la rotación de inventario con respecto al costo de capital y al costo de la deuda (incluido el costo de los instrumentos financieros).

Indicador de la rotación de cuentas por pagar con respecto al costo de capital y al costo de la deuda (incluido el costo de los instrumentos financieros).

Indicador de la rotación de cuentas por pagar con respecto al costo de capital y al costo de la deuda (incluido el costo de los instrumentos financieros).

Indicador de la rotación de capital con respecto al costo de capital y al costo de la deuda (incluido el costo de los instrumentos financieros).

Indicador de la rotación de activo fijo con respecto al costo de capital y al costo de la deuda (incluido el costo de los instrumentos financieros).

Indicador de la rotación de activo fijo con respecto al costo de capital y al costo de la deuda (incluido el costo de los instrumentos financieros).

Indicador de la rotación de cuentas por pagar con respecto al costo de capital y al costo de la deuda (incluido el costo de los instrumentos financieros).

Indicador de la rotación de cuentas por pagar con respecto al costo de capital y al costo de la deuda (incluido el costo de los instrumentos financieros).

Indicador de la rotación de cuentas por pagar con respecto al costo de capital y al costo de la deuda (incluido el costo de los instrumentos financieros).

Indicador de la rotación de cuentas por pagar con respecto al costo de capital y al costo de la deuda (incluido el costo de los instrumentos financieros).

| MEODAS DE RENTABILIDAD | | 2019 | 2018 |
|--|--|-------------|-------------|
| MARGEN NETO DE VENTAS | Utilidad Neta Ventas | 0,16 | 0,16 |
| MARGEN BRUTO DE VENTAS | Utilidad Bruta Ventas | 0,32 | 0,30 |
| RENTABILIDAD DE CAPITAL OPERATIVO | Utilidad Operativa Capital Total Promedio | 0,15 | 0,11 |
| RENTABILIDAD SOBRE EL CAPITAL FIJO | Utilidad Operativa Capital Fijo Promedio | 0,50 | 0,41 |
| INDICE DE RENTABILIDAD DE CAPITAL OPERATIVO | Utilidad Operativa Capital Total Promedio | 0,17 | 0,11 |

Indicador de la rentabilidad de las ventas con respecto al costo de capital y al costo de la deuda (incluido el costo de los instrumentos financieros).

Indicador de la rentabilidad de las ventas con respecto al costo de capital y al costo de la deuda (incluido el costo de los instrumentos financieros).

Indicador de la rentabilidad de las ventas con respecto al costo de capital y al costo de la deuda (incluido el costo de los instrumentos financieros).

Indicador de la rentabilidad de las ventas con respecto al costo de capital y al costo de la deuda (incluido el costo de los instrumentos financieros).

Indicador de la rentabilidad de las ventas con respecto al costo de capital y al costo de la deuda (incluido el costo de los instrumentos financieros).

| MEODAS DE VALOR DE MERCADO | | 2019 | 2018 |
|-----------------------------------|--|-------------|-------------|
| VALOR POR ACCION | Utilidad Neta Acciones en Circulación | 0,16 | 0,16 |
| VALOR CONTABLE POR ACCION | Total Activos Netos Acciones en Circulación | 0,61 | 1,10 |
| INDICE DE VALOR POR ACCION | Utilidad Neta Acciones en Circulación | 0,16 | 0,16 |

Indicador de la rentabilidad de las acciones con respecto al costo de capital y al costo de la deuda (incluido el costo de los instrumentos financieros).

Indicador de la rentabilidad de las acciones con respecto al costo de capital y al costo de la deuda (incluido el costo de los instrumentos financieros).

Indicador de la rentabilidad de las acciones con respecto al costo de capital y al costo de la deuda (incluido el costo de los instrumentos financieros).

GRAFICOS

