

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de:
CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.

Quito DM – Ecuador, Marzo 20 de 2015

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de la Compañía CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A. que comprenden, los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y 2013 y de los estados conexos de resultados integrales, estados de cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

2. La Administración de la Compañía CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera y Normas Internacionales de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implantación, y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de forma que estos no estén afectados por distorsiones significativas, sean éstas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

Pedro Ponce Carrasco E9-25
y Av. 6 de Diciembre,
Edif. Lennon, Piso 9
Quito - Ecuador

PBX +593 2 3530 204
www.uhyassurance.ec

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A. al 31 de diciembre de 2014 y 2013, así como los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013, de conformidad con la Normas Internacional de Información Financiera.

UHY ASSURANCE & SERVICES CÍA. LTDA.
AUDITORES INDEPENDIENTES
RNAE 00603

Edgar Ortega H.
Socio de Auditoría

CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.
Estados de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2014 y 2013
(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>Al 31 de Diciembre de</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Activos		
Activos corrientes		
Efectivo y equivalentes de efectivo <i>(Nota 3)</i>	US\$ 7,081,065	2,413,723
Cuentas por cobrar, neto de estimación de provisión para cuentas de dudoso cobro de US\$ 35,849 en el 2014, y US\$ 30,521 en el 2013 <i>(Nota 4)</i>	5,940,910	5,502,255
Otras cuentas por cobrar <i>(Nota 5)</i>	2,530,025	6,775,736
Pagos anticipados <i>(Nota 6)</i>	<u>126,440</u>	<u>100,362</u>
Total activos corrientes	US\$ <u>15,678,441</u>	<u>14,792,076</u>
Activos no corrientes		
Propiedad y equipo neto de depreciación acumulada de US\$ 3,346,699 en el 2014, y US\$ 2,495,763 en el 2013, <i>(Nota 7)</i>	18,479,946	18,060,294
Otros Activos Diferidos <i>(Nota 8)</i>	2,620,800	2,694,842
Inversiones en compañías <i>(Nota 9)</i>	<u>180,796</u>	<u>180,796</u>
Total Activos	US\$ <u><u>36,959,982</u></u>	<u><u>35,728,008</u></u>

CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.
Estados de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2014 y 2013
(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>Al 31 de Diciembre de</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Pasivos y Patrimonio de los Accionistas			
Pasivos corrientes			
Obligaciones financieras a corto plazo (Nota 10)	US\$	1,722,850	865,777
Cuentas por pagar (Nota 11)		686,968	4,944,672
Pasivos acumulados (Nota 12)		476,119	379,811
Otras cuentas por pagar (Nota 13)		780,594	521,863
Impuestos diferidos corto plazo (Nota 14)		<u>30,831</u>	<u>0</u>
Total pasivos corrientes		<u>3,697,363</u>	<u>6,712,123</u>
Pasivos no corrientes			
Obligaciones financieras a largo plazo (Nota 15)		11,807,495	7,052,473
Obligaciones patronales largo plazo (Nota 16)		21,057	16,705
Ingresos anticipados (Nota 17)		6,838,021	8,325,520
Impuestos diferidos largo plazo (Nota 14)		<u>616,629</u>	<u>0</u>
Total Pasivos	US\$	<u>22,980,565</u>	<u>22,106,820</u>
Patrimonio de los accionistas			
Capital - 100,800 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1 cada una 100,800 suscritas y pagadas (Nota 18)	US\$	100,800	100,800
Reserva legal (Nota 18)		135,389	135,389
Reserva facultativa (Nota 18)		5,295,587	4,334,996
Resultados acumulados:			
Reserva de capital (Nota 18)		265,740	265,740
Reserva por valuación de activos (Nota 18)		4,394,043	5,041,503
Resultados acumulados (Nota 18)		<u>3,787,859</u>	<u>3,742,760</u>
Total patrimonio de los accionistas	US\$	<u>13,979,417</u>	<u>13,621,188</u>
Total pasivos y patrimonio de los accionistas	US\$	<u>36,959,982</u>	<u>35,728,008</u>

CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.
Estados de Resultados Integrales
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013
(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	Años terminado el	
	31 de diciembre de	
	2014	2013
Ingresos ordinarios		
Concesiones	US\$ 10,231,294	9,551,474
Marketing	1,099,310	972,592
Mantenimiento	172,870	151,363
Servicios	<u>427,038</u>	<u>78,382</u>
Total ingresos ordinarios	<u>11,930,512</u>	<u>10,753,810</u>
Gastos ordinarios		
Gastos de venta y administrativos	7,529,919	7,456,267
Depreciaciones de propiedades y equipos (Nota 7)	<u>850,937</u>	<u>823,264</u>
Utilidad ordinaria	<u>3,549,656</u>	<u>2,474,280</u>
Ganancias/ (pérdidas)		
Pérdidas, neto	(1,007,895)	(783,998)
Ganancias, neto	<u>100,924</u>	<u>439,945</u>
Total ganancias/ (pérdidas), neto	<u>(906,971)</u>	<u>(344,052)</u>
Utilidad del ejercicio antes de impuesto a la renta	US\$ <u>2,642,685</u>	<u>2,130,227</u>
Impuesto a la renta (Nota 19)	<u>(586,995)</u>	<u>(469,636)</u>
Total resultado integral del ejercicio	US\$ <u>2,055,689</u>	<u>1,660,591</u>
Utilidad neta por acción	US\$ <u>20.39</u>	<u>16.47</u>

CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	Capital social	Reserva Legal	Reserva facultativa	Reserva de capital	Res. Por valuación de activos	Resultados acumulados		Total patrimonio
						Ej. Anteriores	Resultados	
Saldo al 31 de diciembre de 2012	100,800	135,389	2,051,698	265,740	5,041,503	4,565,466		12,160,597
Pago de dividendos	0	0	2,283,297	0	0	(2,483,297)		(200,000)
Utilidad del ejercicio antes de impuesto a la renta	0	0	0	0	0	2,130,227		2,130,227
Impuesto a la renta	0	0	0	0	0	(469,636)		(469,636)
Saldo al 31 de diciembre de 2013	100,800	135,389	4,334,996	265,740	5,041,503	3,742,760		13,621,188
Apropiación de reserva facultativa	0	0	960,591	0	0	(960,591)		0
Pago de dividendos	0	0	0	0	0	(1,050,000)		(1,050,000)
Ajuste impuesto diferidos	0	0	0	0	(647,460)	0		(647,460)
Utilidad del ejercicio antes de impuesto a la renta	0	0	0	0	0	2,642,685		2,642,685
Impuesto a la renta	0	0	0	0	0	(586,995)		(586,995)
Saldo al 31 de diciembre de 2014	100,800	135,389	5,295,587	265,740	4,394,043	3,787,859		13,979,417

CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.
Estados de Flujos de Efectivo
Años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013
(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	Años terminado el 31 de diciembre de	
	2014	2013
Flujo de efectivo de las operaciones:	US\$	
Resultado integral del ejercicio	<u>2,055,689</u>	<u>1,660,591</u>
Más(menos) cargos (créditos) a resultados que no expresa movimiento de efectivo:		
Depreciación (Nota 7)	850,937	823,264
Provisión cuentas de dudoso cobro	5,329	3,429
Participación trabajadores	466,356	375,922
Impuesto a la renta	586,995	469,636
Provisión beneficios empleados largo plazo	4,353	5,780
Propiedad, planta y equipo	700,000	0
Cambios en activos y pasivos:		
Clientes	(443,984)	137,530
Otras cuentas por cobrar	4,245,711	(671,623)
Pagos anticipados	(26,078)	(39,951)
Otros Activos Diferidos	74,042	(2,694,842)
Cuentas por pagar	(4,257,704)	4,235,135
Pasivos acumulados	(370,048)	(210,473)
Otras cuentas por pagar	(328,264)	(1,219,081)
Obligaciones Patronales Largo Plazo	0	(117)
Ingresos anticipados	<u>(1,487,499)</u>	<u>(1,360,935)</u>
Efectivo neto provisto / (utilizado) por las actividades de operación	US\$ <u>2,075,835</u>	<u>1,514,266</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:		
Adiciones de propiedades y equipos	<u>(1,970,588)</u>	<u>(306,418)</u>
Efectivo neto (utilizado) / provisto en las actividades de inversión	US\$ <u>(1,970,588)</u>	<u>(306,418)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Obligaciones bancarias	857,073	(439)
Pago de dividendos	(1,050,000)	(200,000)
Obligaciones a largo plazo	<u>4,755,023</u>	<u>(909,797)</u>
Efectivo neto (utilizado) / provisto en las actividades de financiamiento	US\$ <u>4,562,096</u>	<u>(1,110,236)</u>
Incremento neto de efectivo	<u>4,667,342</u>	<u>97,611</u>
Efectivo al principio del año	<u>2,413,723</u>	<u>2,316,112</u>
Efectivo al final del año (Nota 3)	US\$ <u>7,081,065</u>	<u>2,413,723</u>