

CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.

Estados Financieros Auditados

Al y por los años terminados el 31 de diciembre
de 2015 y 2014

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

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Quito DM - Ecuador, Marzo 11 de 2016

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 2015 y 2014 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 Porco Cerrazo C9-25
y Av. 6 de Diciembre,
E01 Multiplaza, 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 2015 y 2014, 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 2015 y 2014, de conformidad con la Normas Internacional de Información Financiera

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

Edgar Ortega Hara
Socio de Auditoría



CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.
 Estados de Situación Financiera
 Al 31 de diciembre de 2015 y 2014
 (En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>Al 31 de Diciembre de</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Activos</u>		
Activos corrientes		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 3)	US\$ 1,894,476	7,081,065
Cuentas por cobrar, neto de estimación de provisión para cuentas de dudoso cobro de US\$ 40,067 en el 2015, y US\$ 35,849 en el 2014 (Nota 4)	3,964,201	4,184,338
Activos por impuestos corrientes (Nota 5)	1,943,878	1,756,572
Otras cuentas por cobrar (Nota 6)	2,398,940	2,530,025
Pagos anticipados (Nota 7)	<u>137,628</u>	<u>126,440</u>
Total activos corrientes	US\$ <u>10,339,123</u>	<u>15,678,441</u>
Activos no corrientes		
Propiedad y equipo neto de depreciación acumulada de US\$ 4,202,225 en el 2015, y US\$ 3,346,699 en el 2014, (Nota 8)	20,077,003	18,479,946
Otros Activos Diferidos (Nota 9)	2,620,800	2,620,800
Inversiones en compañías (Nota 10)	<u>5,121,850</u>	<u>180,796</u>
Total Activos	US\$ <u>38,158,775</u>	<u>36,959,982</u>

CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.
Estados de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2015 y 2014
(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

		<u>Al 31 de Diciembre de</u>	
		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Pasivos y Patrimonio de los Accionistas</u>			
Pasivos corrientes			
Obligaciones financieras a corto plazo (Nota 11)	US\$	2,746,559	1,722,850
Cuentas por pagar (Nota 12)		621,706	686,968
Pasivos acumulados (Nota 13)		335,358	476,119
Otras cuentas por pagar (Nota 14)		721,116	780,594
Impuestos diferidos corto plazo (Nota 15)		<u>30,831</u>	<u>30,831</u>
Total pasivos corrientes		<u>4,455,570</u>	<u>3,697,363</u>
Pasivos no corrientes			
Obligaciones financieras a largo plazo (Nota 16)		13,516,133	11,807,495
Obligaciones patronales largo plazo (Nota 17)		43,942	21,057
Ingresos anticipados (Nota 18)		5,806,302	6,838,021
Impuestos diferidos largo plazo (Nota 15)		<u>585,797</u>	<u>616,629</u>
Total Pasivos	US\$	<u>24,407,744</u>	<u>22,980,565</u>
Patrimonio de los accionistas			
Capital - 100,800 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1 cada una 100,800 suscritas y pagadas (Nota 19)	US\$	100,800	100,800
Reserva legal (Nota 19)		135,389	135,389
Reserva facultativa (Nota 19)		6,323,432	5,295,587
Resultados acumulados			
Reserva de capital (Nota 19)		265,740	265,740
Reserva por valuación de activos (Nota 19)		4,394,043	4,394,043
Resultados acumulados (Nota 19)		<u>7,531,627</u>	<u>3,787,859</u>
Total patrimonio de los accionistas	US\$	<u>13,751,031</u>	<u>13,979,417</u>
Total pasivos y patrimonio de los accionistas	US\$	<u>38,158,775</u>	<u>36,959,982</u>

CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.

Estados de Resultados Integrales

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014

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

	<u>Años terminado el</u>	
	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ingresos ordinarios		
Concesiones	US\$ 10,892,026	10,231,294
Marketing	1,052,181	1,099,310
Mantenimiento	188,000	172,870
Servicios	<u>450,780</u>	<u>427,038</u>
Total ingresos ordinarios	<u>12,582,987</u>	<u>11,930,512</u>
Gastos ordinarios		
Gastos de venta y administrativos	8,548,493	7,529,919
Depreciaciones de propiedades y equipos (Nota 8)	<u>860,275</u>	<u>850,937</u>
Utilidad ordinaria	<u>3,174,219</u>	<u>3,549,656</u>
Ganancias/ (pérdidas)		
Pérdidas, neto	(1,413,081)	(1,007,895)
Ganancias, neto	<u>52,171</u>	<u>100,924</u>
Total ganancias/ (pérdidas), neto	<u>(1,360,911)</u>	<u>(906,971)</u>
Utilidad del ejercicio antes de impuesto a la renta	US\$ <u>1,813,308</u>	<u>2,642,685</u>
Impuesto a la renta, estimado: (Nota 20)		
Impuesto a la renta corriente	(576,680)	(586,995)
Impuesto a la renta diferido	<u>30,831</u>	<u>0.00</u>
Total resultado integral del ejercicio	US\$ <u>1,267,459</u>	<u>2,055,689</u>
Utilidad neta por acción	US\$ <u>12.57</u>	<u>20.39</u>

CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014

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

	100,800	135,389	4,334,996	265,740	5,141,503	3,742,760	13,621,188
Saldo al 31 de diciembre de 2013							
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
Participación trabajadores	0	0	0	0	0	0	0
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
Apropiación de reserva facultativa	0	0	1,027,845	0	0	(1,027,845)	0
Pago de dividendos	0	0	0	0	0	(1,495,845)	(1,495,845)
Ajuste impuesto diferidos	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad del ejercicio antes de impuesto a la renta	0	0	0	0	0	1,813,308	1,813,308
Participación trabajadores	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto a la renta	0	0	0	0	0	(545,849)	(545,849)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	100,800	135,389	6,323,432	265,740	4,394,043	2,531,627	13,751,031

CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.

Estados de Flujos de Efectivo

Años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014

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

	Años terminado el 31 de diciembre de	
	2015	2014
Flujo de efectivo de las operaciones:	US\$	
Resultado integral del ejercicio	<u>1,267,459</u>	<u>2,055,689</u>
Máx(menos) cargos (créditos) a resultados que no expresa movimiento de efectivo		
Depreciación (Nota 8)	860,275	850,937
Provisión cuentas de dudoso cobro	4,218	5,329
Participación trabajadores	319,995	466,356
Impuesto a la renta	545,849	586,995
Provisión beneficios empleados largo plazo	22,885	4,353
Ingresos diferidos	(1,031,719)	0
Venta Propiedad, planta y equipo	(6,750)	700,000
Cambios en activos y pasivos		
Clientes	215,920	(443,984)
Otras cuentas por cobrar	131,085	4,245,711
Activos por impuestos corrientes	1187,306	0
Pagos anticipados	(11,188)	(26,078)
Otros Activos Diferidos	0	74,042
Cuentas por pagar	(65,263)	(4,257,704)
Pasivos acumulados	(460,757)	(370,048)
Otras cuentas por pagar	(559,158)	(328,264)
Ingresos anticipados	0	(1,487,499)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>US\$ 1,045,545</u>	<u>2,075,635</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:		
Inversiones asociadas	(4,941,054)	0
Adiciones de propiedades y equipos	<u>(2,527,582)</u>	<u>(1,970,588)</u>
Efectivo neto (utilizado) en las actividades de inversión	<u>US\$ (7,468,636)</u>	<u>(1,970,588)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento		
Obligaciones bancarias	1,023,709	857,073
Pago de dividendos	(1,495,845)	(1,050,000)
Obligaciones a largo plazo	<u>1,708,637</u>	<u>4,755,023</u>
Efectivo neto provisto en las actividades de financiamiento	<u>US\$ 1,236,502</u>	<u>4,562,096</u>
(Disminución) / incremento neto de efectivo	<u>(5,186,589)</u>	<u>4,667,342</u>
Efectivo al principio del año	<u>7,081,065</u>	<u>2,413,723</u>
Efectivo al final del año (Nota 3)	<u>US\$ 1,894,476</u>	<u>7,081,065</u>