

Q Av. Amazonas N21-147 y Robles, Of. 720 y 803

T +593 (2) 2506 866

F +593 (2) 2554 656

G Av. Francisco de Orellana y Miguel H. Alcivar,
Centro Empresarial Las Cámaras, Of. 401 y 502

T +593 (4) 2683 789

F +593 (4) 2683 873

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

www.moorestephens-ec.com

Al Representante Legal de

Holduntrust Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

Quito, 26 de abril del 2016

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan del Fideicomiso Mercantil Aerocity I, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2015 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

2. La Administración de Holduntrust Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A, es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada 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 Administradora, 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 las políticas contables utilizadas son apropiadas 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.

Al Representante Legal de
Holduntrust Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.
Quito, 26 de abril del 2016

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del Fideicomiso Mercantil Aerocity I al 31 de diciembre del 2015, y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Asuntos que requieren énfasis

5. Sin calificar nuestra opinión, informamos que en la Nota 2.1 a los estados financieros adjuntos, la Administración del Fideicomiso explica que, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, los estados financieros del Fideicomiso, que se preparan por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, deben ser incorporados en los estados financieros de su Controladora (Constituyente) por ser quien mantiene el poder, derecho y capacidad de influir en los rendimientos variables del Fideicomiso.

Número de Registro en la
Superintendencia de
Compañías, Valores y
Seguros: SC-RNAE-2-760

Fernando Castellanos R.
Representante Legal
No. de Registro: 36169

FIDEICOMISO MERCANTIL AEROCITY I

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Activo</u>	<u>Referencia a Nota</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	416.702	468.916
Inversiones mantenidas al vencimiento	7	1.003.057	-
Anticipo proveedores	8	1.478.726	150.000
Impuestos por recuperar		297	18
Total activos corrientes		2.898.782	618.934
Activos no corrientes			
Inventarios en construcción	9	13.774.914	2.907.555
Total del activo		16.673.696	3.526.489
<u>Pasivo y patrimonio</u>			
Pasivos corrientes			
Obligaciones financieras	10	43.753	-
Cuentas por pagar	11	182.370	11.000
Impuestos por pagar		12.060	15.457
Total pasivos corrientes		238.183	26.457
Pasivo no corriente			
Obligaciones financieras	10	6.000.000	-
Anticipo de promitentes compradores	12	9.230.038	1.691.963
Total pasivos		15.468.221	1.718.420
Patrimonio			
Aporte patrimonial	14	2.005.051	2.005.051
Resultados acumulados	15	(799.576)	(196.982)
Total patrimonio		1.205.475	1.808.069
Total del pasivo y patrimonio		16.673.696	3.526.489

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


 Juan Francisco Andrade Dueñas
 Gerente General
 Holduntrust Administradora de
 Fondos y Fideicomisos S.A.


 Diego Caiza
 Contador Fiduciario
 Fideicomiso Mercantil
 Aerocity I

FIDEICOMISO MERCANTIL AEROCITY I

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Nota	2015	2014
<u>Ingresos</u>			
Intereses y rendimientos		18.686	899
<u>Gastos</u>			
Gastos generales	16	(608.130)	(197.830)
Gastos financieros	16	(13.150)	(51)
		(621.280)	(197.881)
Pérdida neta y resultado integral del año		(602.594)	(196.982)

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Juan Francisco Andrade Dueñas
Gerente General
Holduntrust Administradora de
Fondos y Fideicomisos S.A.


Diego Caiza
Contador Fiduciario
Fideicomiso Mercantil
Aerocity I

FIDEICOMISO MERCANTIL AEROCITY I

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Aporte Patrimonial</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Total</u>
Aporte inicial del terreno	1.400.736	-	1.400.736
Aporte inicial de efectivo	4.000	-	4.000
Aportes adicionales	600.315	-	600.315
Pérdida neta y resultado integral del año	-	(196.982)	(196.982)
Saldos al 31 de diciembre del 2014	<u>2.005.051</u>	<u>(196.982)</u>	<u>1.808.069</u>
Pérdida neta y resultado integral del año	-	(602.594)	(602.594)
Saldos al 31 de diciembre del 2015	<u>2.005.051</u>	<u>(799.576)</u>	<u>1.205.475</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Juan Francisco Andrade Dueñas
Gerente General
Holduntrust Administradora de
Fondos y Fideicomisos S.A.


Diego Caiza
Contador Fiduciario
Fideicomiso Mercantil
Aerocity I

FIDEICOMISO MERCANTIL AEROCITY I

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2015	2014
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Efectivo recibido de promitentes compradores		6.209.350	1.541.984
Efectivo pagado a proveedores		(11.307.796)	(1.678.210)
Otros ingresos (gastos)		5.538	847
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		<u>(5.092.910)</u>	<u>(135.399)</u>
Flujos de efectivo en actividades de inversión			
Inversiones		(1.003.057)	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(1.003.057)</u>	<u>-</u>
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:			
Obligaciones financieras	10	6.043.753	-
Aportes efectuados por el constituyente	14	-	604.315
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		<u>6.043.753</u>	<u>604.315</u>
(Disminución) incremento neto durante el período		(52.214)	468.916
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período		468.916	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	6	<u>416.702</u>	<u>468.916</u>
Conciliación entre la pérdida neta y los Flujos provistos por actividades de operación			
Pérdida neta del año y resultado integral del año		(802.594)	(196.982)
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar		(1.329.005)	(150.018)
Inventarios en construcción		(10.867.359)	(1.508.819)
Anticipos de promitentes compradores		7.538.076	1.691.963
Cuentas por pagar		171.369	11.000
Impuestos por pagar		(3.397)	15.457
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		<u>(5.092.910)</u>	<u>(135.399)</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Juan Francisco Andrade Dueñas
Gerente General
Holduntrust Administradora de
Fondos y Fideicomisos S.A.


Diego Calza
Contador Fiduciario
Fideicomiso Mercantil
Aerocity I