

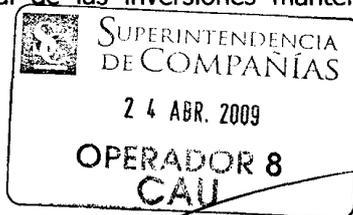
INFORME DE LOS AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES

06 de Marzo del 2009

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 2008 y 2007 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 auditoria se efectuó de acuerdo con Normas de Auditoria 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 auditoria 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 auditoria 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 2008 y 2007 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 (6 de marzo del 2009), 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 2008.



MELO & BERMEO Y ASOCIADOS
AUDITORES EXTERNOS CIA. LTDA.
 Registro SC - RNAE N° 244

Adalberto Melo N.
 Representante Legal
 Licencia Profesional N° 1497

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.

BALANCE GENERAL

31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007

(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVO	Referencia a Notas	<u>2008</u>	<u>2007</u>	PASIVO Y PATRIMONIO	Referencia a Notas	<u>2008</u>	<u>2007</u>
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE			
Efectivo	3	225.454	115.086	Obligaciones Bancarias	7	1.505.904	1.427.041
Cuentas por Cobrar	4	2.098.487	2.559.615	Cuentas por Pagar	8	762.142	1.003.188
Gastos Pagados por Anticipado		15.547	15.744	Pasivos Acumulados	9	462.497	289.442
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		<u>2.339.488</u>	<u>2.690.445</u>	TOTAL PASIVO CORRIENTE		<u>2.730.543</u>	<u>2.719.671</u>
Propiedad, Planta y Equipo	5	14.676.812	14.654.694	Pasivos a Largo Plazo	10	3.518.628	2.096.017
Menos: Depreciación Acumulada		<u>5.953.138</u>	<u>5.338.016</u>	Patrimonio		<u>8.442.993</u>	<u>7.950.437</u>
		8.723.674	9.316.678	(Ver Estado Adjunto)			
Inversiones	6	<u>3.629.002</u>	<u>759.002</u>				
TOTAL ACTIVO		<u>14.692.164</u>	<u>12.766.125</u>	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>14.692.164</u>	<u>12.766.125</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 12 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 2008 Y 2007**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	<u>2008</u>	<u>2007</u>
INGRESOS			
Concesiones		3.212.451	2.942.072
Mantenimiento		367.173	730.791
Marketing		871.255	1.156.955
Servicios		<u>314.658</u>	<u>368.008</u>
TOTAL INGRESOS		4.765.537	5.197.826
GASTOS			
Gastos Operacionales		<u>-3.052.399</u>	<u>-4.131.591</u>
UTILIDAD BRUTA		1.713.138	1.066.235
Gastos Financieros	7	-629.331	-697.981
Otros Ingresos		27.606	58.280
Otros Egresos		<u>-4.689</u>	<u>-10.090</u>
Utilidad antes de Participación Trabajadores e Impuesto a la Renta		1.106.724	416.444
Participación trabajadores		-166.009	
Impuesto a la Renta		<u>-236.228</u>	<u>-180.965</u>
UTILIDAD DEL EJERCICIO		<u>704.487</u>	<u>235.479</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 12 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 2008 Y 2007**
(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 2007		172.800	103.409	107.339	13.200	7.172.620	336.438	7.905.806
Junta General			137.230	30.495			-167.725	
Dividendos							-137.230	-137.230
Reclasificación contable					-13.200	-44.282	3.864	-53.618
Utilidad del Ejercicio							235.479	235.479
Saldos al 31 de diciembre del 2007		172.800	240.639	137.834	0	7.128.338	270.826	7.950.437
Junta General			23.548				-23.548	
Dividendos							-211.931	-211.931
Utilidad del Ejercicio							704.487	704.487
Saldos al 31 de diciembre del 2008		172.800	264.187	137.834	0	7.128.338	739.834	8.442.993

Las notas explicativas anexas 1 a 12 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 2008 Y 2007**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Flujo de Efectivo de las Operaciones:			
Utilidad Neta del Año		704.487	235.479
Más (Menos) Cargos (Créditos) a Resultados que no representa movimiento de Efectivo:			
Depreciación	5	<u>615.122</u>	<u>613.695</u>
		615.122	613.695
Cambios en Activos y Pasivos			
Cuentas por Cobrar		461.128	-149.456
Gastos Pagados por Adelantado		197	1.195
Cuentas por Pagar		-241.047	-302.095
Pasivos Acumulados		173.056	115.903
Otros Activos y Pasivos - Neto		<u>-6.293</u>	<u>-63.663</u>
		387.041	-398.116
Efectivo Neto Provisto por las Operaciones		1.706.650	451.058
Flujo de Efectivo de las Actividades de Inversión:			
Compra de Propiedad, Planta y Equipo	5	-22.118	-31.919
Ventas de Propiedad, Planta y Equipo		<u>-22.118</u>	<u>-31.919</u>
Flujo de Efectivo de las Actividades de Financiamiento:			
Obligaciones Bancarias		78.863	61.151
Inversiones		-2.870.000	1.879.380
Obligaciones a Largo Plazo		1.428.904	-2.190.066
Dividendos		<u>-211.931</u>	<u>-137.230</u>
		-1.574.164	-386.765
Incremento (Decremento) Neto de Efectivo		110.368	32.374
Efectivo al Principio del Año		<u>115.086</u>	<u>82.712</u>
Efectivo al Final del Año		<u>225.454</u>	<u>115.086</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 12 son parte integrante de los Estados Financieros.

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007

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 convertido 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 para adquisición de maquinaria nueva o equipo nuevo y efectúen el correspondiente aumento de capital

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.

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>2008</u>	<u>2007</u>
Caja	2.200	1.700
Bancos	84.200	58.386
Inversiones Temporales	139.054	55.000
	<u>225.454</u>	<u>115.086</u>

NOTA 4. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre estas cuentas se resumen como sigue:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Otras cuentas por cobrar	601.191	544.777
Impuestos anticipados	254.601	262.272
	855.792	807.049
Menos: Provisión Cuentas Incobrables	5.873	3.474
	849.919	803.575
Compañías relacionadas:		
Escavilla S.A.	9.956	41.725
Sermainc Cía. Ltda.	77.082	41.396
Montelimar S.A.	506.430	556.361
Inmocoto S.A.	-	62.363
Inmosuecia S.A.	-	21.570
Exetaste Cía. Ltda.	-	114.729
Landa Cía. Ltda.	649.290	643.473
Comemp S. A.	5.810	274.423
	<u>1.248.568</u>	<u>1.756.040</u>
	<u>2.098.487</u>	<u>2.559.615</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:

2008

Costo	Saldo 2007	Adiciones	Ventas / Bajas	Saldo 2008	Tasa Dep. %
Terreno	2.512.813			2.512.813	
Edificios	11.939.005			11.939.005	5
Muebles y enseres	148.970	20.301		169.271	10 y 33
Maquinaria y equipo	53.906	1.817		55.723	10
	12.141.881	22.118	-	12.163.999	
	14.654.694	22.118	-	14.676.812	
Menos:				5.953.138	
				<u>8.723.674</u>	

El cargo por depreciación durante el ejercicio ascendió a US\$. 615.122.

2007

Costo	Saldo 2006	Adiciones	Ventas / Bajas	Saldo 2007	Tasa Dep. %
Terreno	2.512.813			2.512.813	
Edificios	11.939.005			11.939.005	5
Muebles y enseres	230.553	11.902	93.485	148.970	10 y 33
Maquinaria y equipo	146.937	21.123	114.154	53.906	10
	12.316.495	33.025	207.639	12.141.881	
	14.829.308	33.025	207.639	14.654.694	
Menos:				5.338.016	
				<u>9.316.678</u>	

El cargo por depreciación durante el ejercicio es US\$. 613.695.

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>2008</u>	<u>2007</u>
Centro Comercial El Condado S.A.	99,50	265.175	265.175
Escavilla S.A.	99,50	33.217	33.217
Sermainc Cía. Ltda.	99,00	1.220	1.220
Exetaste Cía. Ltda.	50,00	37.903	37.903
Montelimar S.A.	16,00	312.159	312.159
Comemp S. A.	98,00	7.990	7.990
Landa Cía. Ltda.	30,00	101.338	101.338
Central American Mall Corp.	40,00	<u>2.870.000</u>	<u>-</u>
		<u>3.629.002</u>	<u>759.002</u>

Corresponde a:

Saldo al 31 de diciembre del 2007		759.002	2.638.383
Incremento (decremento) del año		<u>2.870.000</u>	<u>1.879.381</u>
		<u>3.629.002</u>	<u>759.002</u>

A la fecha de este informe (6 de marzo del 2009) la compañía no disponía de los estados financieros de las empresas subsidiarias al 31 de diciembre del 2008 para dar cumplimiento a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías.

NOTA 7. OBLIGACIONES BANCARIAS

Al 31 de diciembre esta cuenta incluye lo siguiente:

Porción corriente de deuda a largo plazo	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Banco Internacional:		
Operación N° 309102	1.021.828	924.972
Operación N° 313449	317.367	-
Operación N° 309664	-	308.974
Produbanco:		
Operación N° 42472000	160.000	-
Operación N°10847000	3.231	150.424
Operación N° 14847000	-	<u>42.671</u>
	<u>1.502.426</u>	<u>1.427.041</u>
Sobregiros Bancarios	<u>3.478</u>	<u>-</u>
	<u>1.505.904</u>	<u>1.427.041</u>

Los intereses aplicados a estas operaciones fluctúan entre 10% y 12%, 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>2008</u>	<u>2007</u>
Cuentas por pagar	372.604	555.263
Otras	<u>389.538</u>	<u>447.925</u>
	<u><u>762.142</u></u>	<u><u>1.003.188</u></u>

NOTA 9. PASIVOS ACUMULADOS

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

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Obligaciones fiscales:		
Retenciones	7.248	17.472
Impuesto al valor agregado y retenc.	52.552	91.005
Pasivos Acumulados	460	-
Participación trabajadores	166.009	-
Impuesto a la renta	<u>236.228</u>	<u>180.965</u>
	<u><u>462.497</u></u>	<u><u>289.442</u></u>

NOTA 10. PASIVO A LARGO PLAZO

Representa lo siguiente al 31 de diciembre:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Banco Internacional:		
Operación N° 313449	2.682.633	-
Operación N° 309940	<u>835.995</u>	<u>1.857.824</u>
	<u><u>3.518.628</u></u>	<u><u>1.857.824</u></u>
Otras operaciones:		
Préstamos accionistas	-	88.344
Préstamos terceros	-	143.556
Depósitos en garantía	-	6.293
	-	<u>238.193</u>
	<u><u>3.518.628</u></u>	<u><u>2.096.017</u></u>

Los intereses aplicables a estas operaciones fluctúan entre 10% y 12%, con garantías hipotecarias abiertas sobre locales comerciales y personales, y con vencimientos hasta octubre del 2013.

NOTA 11. 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 12. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2008 y la fecha de emisión de estos estados financieros (6 de marzo del 2009) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudiera tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros.