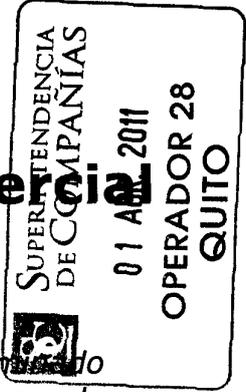


**CCCH Centro Comercial
Los Chillos S.A.**

*Estados Financieros por el Año Terminado
el 31 de Diciembre del 2010 e Informe de
los Auditores Independientes*



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de
CCCH Centro Comercial Los Chillos S.A.:

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de CCCH Centro Comercial Los Chillos S.A., que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2010 y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de flujos de caja por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Gerencia por los estados financieros

La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, y del control interno determinado por la gerencia como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

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 requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

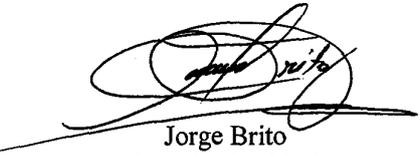
Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

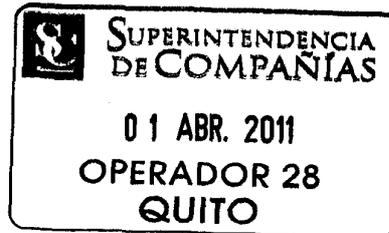
En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de CCCH Centro Comercial Los Chillos S.A. al 31 de diciembre del 2010, el resultado de sus operaciones y sus flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Deloitte & Touche

Quito, Febrero 25, 2011
Registro No. 019



Jorge Brito
Licencia No. 21540

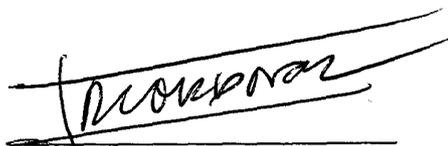


CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S.A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2010</u> (en miles de U.S. dólares)	<u>2009</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Caja y equivalentes de caja	3	5,610	6,237
Cuentas por cobrar comerciales		40	33
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	4	<u>118</u>	<u>57</u>
Total activos corrientes		<u>5,768</u>	<u>6,327</u>
PROPIEDADES Y EQUIPOS:	5		
Terreno		53	53
Edificio		17,682	17,682
Muebles y enseres		-	106
Equipos de computación		<u>9</u>	<u>9</u>
Total		17,744	17,850
Menos depreciación acumulada		<u>3,811</u>	<u>2,958</u>
Propiedades y equipos, neto		<u>13,933</u>	<u>14,892</u>
TOTAL		<u>19,701</u>	<u>21,219</u>

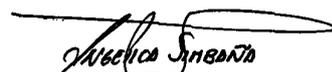
Ver notas a los estados financieros



Gral. Angel Córdoba
Gerente General

**PASIVOS Y PATRIMONIO
DE LOS ACCIONISTAS**

	<u>Notas</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
		(en miles de U.S. dólares)	
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar		46	161
Participación a trabajadores	6	495	477
Impuesto a la renta	7	509	387
Otros gastos acumulados y otras cuentas por pagar		<u>31</u>	<u>18</u>
Total pasivos corrientes		<u>1,081</u>	<u>1,043</u>
INGRESOS DIFERIDOS	8	<u>15,770</u>	<u>17,425</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:			
Capital social	9	500	500
Reserva legal		250	250
Utilidades retenidas		<u>2,100</u>	<u>2,001</u>
Patrimonio de accionistas		<u>2,850</u>	<u>2,751</u>
TOTAL		<u>19,701</u>	<u>21,219</u>



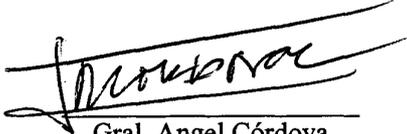
Angélica Simbaña
Contadora General

CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

	<u>Notas</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
		(en miles de U.S. dólares)	
INGRESOS OPERACIONALES	8, 10	4,580	4,618
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS	10	<u>1,251</u>	<u>1,320</u>
UTILIDAD DE OPERACIONES		<u>3,329</u>	<u>3,298</u>
OTROS GASTOS (INGRESOS):			
Intereses ganados		(8)	(8)
Otros gastos, neto		<u>38</u>	<u>125</u>
Total		<u>30</u>	<u>117</u>
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		<u>3,299</u>	<u>3,181</u>
MENOS:			
Participación a trabajadores	6	495	477
Impuesto a la renta	7	<u>704</u>	<u>703</u>
Total		<u>1,199</u>	<u>1,180</u>
UTILIDAD NETA		<u>2,100</u>	<u>2,001</u>

Ver notas a los estados financieros


Gral. Angel Córdova
Gerente General

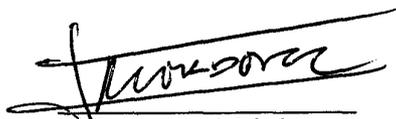

Angélica Simbaña
Contadora General

CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S.A.

**ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva Legal</u> ... (en miles de U.S. dólares) ...	<u>Utilidades Retenidas</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2008	500	250	2,069	2,819
Utilidad neta			2,001	2,001
Dividendos pagados	—	—	(2,069)	(2,069)
Saldos al 31 de diciembre del 2009	500	250	2,001	2,751
Utilidad neta			2,100	2,100
Dividendos pagados	—	—	(2,001)	(2,001)
Saldos al 31 de diciembre del 2010	<u>500</u>	<u>250</u>	<u>2,100</u>	<u>2,850</u>

Ver notas a los estados financieros



Gral. Angel Córdova
Gerente General



Angélica Simbaña
Contadora General

CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE CAJA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	4,573	4,630
Pagado a proveedores y trabajadores	(2,173)	(1,524)
Intereses ganados	8	8
Participación trabajadores	(477)	-
Impuesto a la renta	(582)	(359)
Otros gastos, neto	<u>(36)</u>	<u>(125)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>1,313</u>	<u>2,630</u>
FLUJOS DE CAJA DE (EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Precio de venta de propiedades y equipo	61	
Adquisición de propiedades y equipo	<u> </u>	<u>(185)</u>
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de inversión	<u>61</u>	<u>(185)</u>
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Dividendos pagados y efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	<u>(2,001)</u>	<u>(2,069)</u>
CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA:		
Incremento (disminución) neto durante el año	(627)	376
Comienzo del año	<u>6,237</u>	<u>5,861</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	<u>5,610</u>	<u>6,237</u>

(Continúa...)

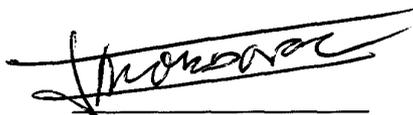


CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE CAJA (Continuación...)
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Utilidad neta	2,100	2,001
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Depreciación de propiedades y equipos	896	886
Baja de propiedades y equipos	3	-
Ganancia en venta de propiedades y equipos	(1)	-
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar	(7)	12
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	(61)	287
Cuentas por pagar	(115)	(10)
Participación a trabajadores	18	477
Impuesto a la renta	122	344
Otros gastos acumulados y otras cuentas por pagar	13	(20)
Ingresos diferidos	<u>(1,655)</u>	<u>(1,347)</u>
 EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	 <u>1,313</u>	 <u>2,630</u>

Ver notas a los estados financieros



Gral. Angel Córdova
Gerente General



Angélica Simbaña
Contadora General

CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

1. OPERACIONES

CCCH Centro Comercial Los Chillos S.A., está constituida en el Ecuador desde el 30 de octubre del 2003 y su actividad principal es la promoción, desarrollo y la administración de centros comerciales, para reunir en un solo concepto a un conjunto de marcas y servicios que se ofrecen en un mismo espacio físico. Para el cumplimiento de éste objetivo podrá efectuar toda clase de actos y contratos, cualquier sea su naturaleza permitidos o no prohibidos por las leyes ecuatorianas. Actualmente, el único centro comercial que la Compañía ha construido es el centro comercial San Luis Shopping.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Los estados financieros han sido preparados en U.S. dólares. Las políticas contables de la Compañía son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Dichas políticas requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

Caja y Equivalentes de caja - Representa el efectivo disponible, saldos en bancos y depósitos en un fondo de inversión de disponibilidad inmediata.

Valuación de Propiedades y Equipos - Al costo de adquisición. El costo de propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 20 para edificio, 10 para muebles y enseres y 3 para equipos de computación. Los gastos de mantenimiento y reparaciones ordinarias se cargan directamente a los resultados del año.

Ingresos Operacionales - Corresponden a la facturación realizada a los locales comerciales por conceptos como el valor único de concesión (VUC), valor inicial de concesión (VIC) y el valor mensual de concesión (VMC), de acuerdo a los términos establecidos en cada contrato de concesión. Los ingresos por VIC y VUC son reconocidos inicialmente como un ingreso diferido al momento de su cobro, y posteriormente amortizados en función al tiempo de vigencia del contrato. Los ingresos por VMC son reconocidos en los resultados del año en función a la emisión de las facturas a los concesionarios de los centros comerciales (Ver Notas 8 y 11).

Provisiones para Participación de Trabajadores e Impuesto a la Renta - Están constituidas de acuerdo con disposiciones legales a las tasas del 15% para participación de trabajadores y 25% para impuesto a la renta y son registradas en los resultados del año.

Reclasificaciones - Ciertas cifras de los estados financieros del año 2009, fueron reclasificados para hacerlas comparables con la presentación del año 2010.

Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera - Mediante Resoluciones No. 08.G.DCS.010 del 20 de noviembre del 2008 y SC.DS.G.09.006 del 17 de diciembre del 2009, la Superintendencia de Compañías estableció el cronograma de implementación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) por parte de las compañías y entes sujetos a su control y vigilancia. De acuerdo con este cronograma CCCH Centro Comercial Los Chillos S.A. utilizará las NIIF a partir del 1 de enero del 2011, siendo el 1 de enero del 2010, su fecha de transición.

3. CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA

Un resumen de caja y equivalentes de caja es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Caja	163	2
Bancos del exterior	5,412	6,006
Bancos locales	<u>35</u>	<u>229</u>
Total	<u>5,610</u>	<u>6,237</u>

4. GASTOS ANTICIPADOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de gastos anticipados y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Cuentas por cobrar a compañía relacionada	67	-
Gastos pagados por anticipado	51	45
Impuesto al valor agregado - IVA	<u>-</u>	<u>12</u>
Total	<u>118</u>	<u>57</u>

5. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Los movimientos de propiedades y equipos fueron como sigue:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos netos al comienzo del año	14,892	15,593
Adquisiciones	-	185
Ventas y/o retiros	(63)	-
Depreciación	<u>(896)</u>	<u>(886)</u>
Saldos netos al fin del año	<u>13,933</u>	<u>14,892</u>

6. PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES

De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables. Los movimientos de la provisión para participación a trabajadores fueron como sigue:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	477	
Provisión del año	495	477
Pagos efectuados	<u>(477)</u>	-
Saldos al fin del año	<u>495</u>	<u>477</u>

7. IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 25% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 15% sobre las utilidades sujetas a capitalización. Hasta el año 2009, los dividendos en efectivo que se declararon o distribuyeron a favor de accionistas nacionales o extranjeros no se encontraban sujetos a retención adicional alguna. A partir del año 2010, los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran gravados para efectos del impuesto a la renta.

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros, neta de participación a trabajadores	2,804	2,704
Gastos no deducibles	13	106
Ingresos exentos	<u>(2)</u>	
Utilidad gravable	<u>2,815</u>	<u>2,810</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>704</u>	<u>703</u>

Los movimientos de la provisión para impuesto a la renta fueron como sigue:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	387	272
Provisión del año	704	703
Pagos efectuados	<u>(582)</u>	<u>(588)</u>
Saldos al fin del año	<u>509</u>	<u>387</u>

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades fiscales y son susceptibles de revisión las declaraciones del año 2007 al 2010.

Aspectos Tributarios del Código Orgánico de la Producción - Con fecha diciembre 29 de 2010 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios, la reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013.

8. INGRESOS DIFERIDOS

Corresponde a la facturación realizada a los locales comerciales de acuerdo a los contratos de concesión que pueden ser: valor único de concesión (VUC) o valor inicial de concesión (VIC) en los cuales se estipula los importes a pagar de acuerdo al tipo de negociación y el número de cuotas.

Valor Único de Concesión - Corresponde al valor determinado por local de acuerdo a la superficie del mismo que será pagado al momento de la firma del contrato o en partes de acuerdo a lo estipulado en el mismo en cuotas mensuales sucesivas.

Valor Inicial de Concesión - Consiste en un valor inicial de concesión (VIC) y un valor mensual de concesión (VMC) establecidos en base a la superficie del local. Los importes por valor inicial de concesión serán cancelados en cuotas mensuales sucesivas y los importes por valor mensual de concesión serán cancelados durante la vigencia del contrato.

Los movimientos de los ingresos diferidos fueron como sigue:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	17,425	18,772
Adiciones	476	759
Apropiaciones (1)	<u>(2,131)</u>	<u>(2,106)</u>
Saldos al fin del año	<u>15,770</u>	<u>17,425</u>

- (1) Corresponden a las apropiaciones del año del Valor Único de Concesión (VUC) y del Valor Inicial de Concesión (VIC), los cuales se reconocen en resultados, de acuerdo al plazo de vigencia del contrato de concesión respectivo.

9. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social - El capital social autorizado consiste de 500,000 acciones de US\$1 valor nominal unitario.

Reserva Legal - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

10. TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS CON COMPAÑÍA RELACIONADA

Las principales transacciones con su compañía relacionada, DK Management Services S.A., durante los años 2010 y 2009, se desglosan como sigue:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Regalías pagadas (Ver Nota 11)	<u>2,431</u>	<u>1,783</u>
Venta de activos fijos	<u>61</u>	<u>-</u>

11. COMPROMISOS

Contratos de Explotación Comercial - Con fecha 1 de abril del 2009, la Compañía celebró un contrato de explotación comercial con la compañía relacionada DK Management Services S.A., a través del cual esta compañía asume la explotación y operación comercial del centro comercial San Luis Shopping, incluyendo la recaudación de los valores mensuales de concesión y alcuotas de mantenimiento que deban cancelar todos los concesionarios del centro comercial. Por otra parte, DK Management Services S.A. cancelará a la Compañía un valor por concepto de regalías correspondientes al 83.5% de los valores mensuales de concesión.

Contratos de Concesión - La Compañía ha firmado 118 contratos que corresponden a los locales comerciales de San Luis Shopping por valor único de concesión (VUC) y valor inicial de concesión (VIC). El Centro Comercial cuenta con 150 locales comerciales.

12. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2010 y la fecha de emisión de los estados financieros (febrero 25 del 2011) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.
