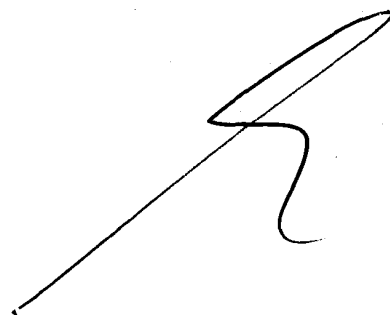


**CCCH Centro
Comercial Los Chillos
S.A.**

*Estados Financieros por el Año Terminado
el 31 de Diciembre del 2011 e Informe de
los Auditores Independientes*

150925 19

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of a long horizontal stroke followed by a loop and a vertical stroke.

CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S.A.

ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe de los Auditores Independientes	1
Estado de situación financiera	3
Estado de resultado integral	4
Estado de cambios en el patrimonio	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7

Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
CINIIF	Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
NEC	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
SRI	Servicio de Rentas Internas
PCGA	Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador
FV	Valor razonable (Fair value)
US\$	U.S. dólares

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 estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2011 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo 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 Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, 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 2011, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Asunto de énfasis

Sin calificar nuestra opinión informamos que, tal como se explica con más detalle en la Nota 3, los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2011 son los primeros que la Compañía ha preparado aplicando NIIF. Con fines comparativos, dichos estados financieros incluyen cifras correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2010 y saldos del estado de situación financiera al 1 de enero del 2010 (fecha de transición), los que han sido ajustados conforme a las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2011. Las cifras que se presentan con fines comparativos, ajustadas conforme a NIIF, surgen de los estados financieros correspondientes a los años terminados el 31 de diciembre del 2010 y 2009 preparados de acuerdo con las normas contables vigentes en aquel momento, sobre los que emitimos nuestros informes de auditoría con una opinión sin salvedades, el 25 de febrero del 2011 y 19 de marzo del 2010, respectivamente. Los efectos más significativos de la adopción de las NIIF sobre la información financiera de la Compañía se describen en la Nota 3.

Deloitte & Touche

Quito, Marzo 26, 2012
Registro No. 019

Santiago Sánchez

Santiago Sánchez
Licencia No. 25292

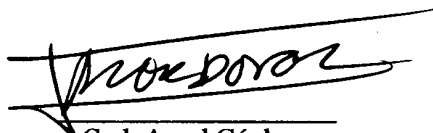


CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S.A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

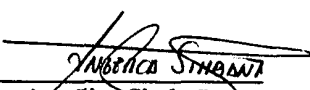
<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	Diciembre 31,	Enero 1,
		<u>2011</u>	<u>2010</u>
		(en miles de U.S. dólares)	
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y bancos	5	4,884	5,610
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	6	40	107
Activos por impuestos corrientes	9		12
Otros activos		<u>50</u>	<u>51</u>
Total activos corrientes		<u>4,974</u>	<u>6,327</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades de inversión	7	31,332	32,130
Muebles y equipos			<u>73</u>
Total activos no corrientes		<u>31,332</u>	<u>33,001</u>
 TOTAL		 <u>36,306</u>	 <u>37,898</u>

Ver notas a los estados financieros



Gral. Angel Córdova
Gerente General

<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>	<u>Notas</u>	Diciembre 31, 2011	2010	Enero 1, 2010
		(en miles de U.S. dólares)		
PASIVOS CORRIENTES:				
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	8	45	46	161
Pasivos por impuestos corrientes	9	699	539	401
Obligaciones acumuladas	10	517	496	480
Ingresos diferidos	11	<u>1,588</u>	<u>1,925</u>	<u>2,090</u>
Total pasivos corrientes		<u>2,849</u>	<u>3,006</u>	<u>3,132</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:				
Ingresos diferidos	11	12,371	13,743	15,228
Pasivos por impuestos diferidos	9	2,979	3,215	3,474
Obligaciones por beneficios definidos		<u>1</u>		
Total pasivos no corrientes		<u>15,351</u>	<u>16,958</u>	<u>18,702</u>
Total pasivos		<u>18,200</u>	<u>19,964</u>	<u>21,834</u>
PATRIMONIO:				
	13			
Capital social		500	500	500
Reserva legal		250	250	250
Utilidades retenidas		<u>17,356</u>	<u>17,184</u>	<u>16,744</u>
Total patrimonio		<u>18,106</u>	<u>17,934</u>	<u>17,494</u>
TOTAL		<u>36,306</u>	<u>37,898</u>	<u>39,328</u>


 Angélica Simbaña
 Contadora General

CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S.A.

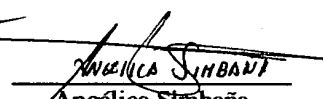
**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

	<u>Notas</u>	<u>2011</u> (en miles de U.S. dólares)	<u>2010</u>
Ingresos por concesión de locales	14	1,958	2,144
Ingresos por inversiones	15	2,533	2,439
Gastos por depreciación		(798)	(808)
Gastos por beneficios a empleados	16	(574)	(550)
Contribuciones e impuestos		(75)	(84)
Honorarios profesionales		(102)	(98)
Otros gastos de administración		<u>(125)</u>	<u>(157)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		2,817	2,886
Menos gasto (ingreso) por impuesto a la renta:	9		
Corriente		781	704
Diferido		<u>(101)</u>	<u>16</u>
Total		<u>680</u>	<u>720</u>
UTILIDAD DEL AÑO Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u>2,137</u>	<u>2,166</u>

Ver notas a los estados financieros



Gral. Angel Córdova
Gerente General



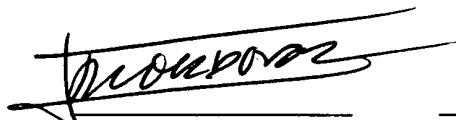
Angélica Simbaña
Contadora General

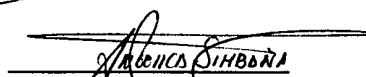
CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u> ... (en miles de U.S. dólares) ...	<u>Utilidades retenidas</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1 de enero de 2010	500	250	16,744	17,494
Utilidad del año			2,166	2,166
Dividendos pagados			(2,001)	(2,001)
Variación de tasa impositiva de impuestos diferidos	—	—	<u>275</u>	<u>275</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2010	500	250	17,184	17,934
Utilidad del año			2,137	2,137
Dividendos pagados			(2,100)	(2,100)
Variación de tasa impositiva de impuestos diferidos	—	—	<u>135</u>	<u>135</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2011	<u>500</u>	<u>250</u>	<u>17,356</u>	<u>18,106</u>

Ver notas a los estados financieros


Gral. Angel Córdova
Gerente General

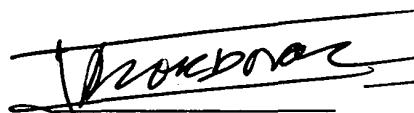

Angelica Simbaña
Contadora General

CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

	<u>Nota</u>	<u>2011</u> (en miles de U.S. dólares)	<u>2010</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Recibido de clientes		2,775	2,438
Pagos a proveedores y a empleados		(802)	(552)
Intereses ganados		7	8
Impuesto a la renta		<u>(606)</u>	<u>(581)</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación		<u>1,374</u>	<u>1,313</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Precio de venta de propiedades y equipo y flujo neto de efectivo proveniente de actividades de inversión		<u>-</u>	<u>61</u>
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:			
Dividendos pagados y efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento		<u>(2,100)</u>	<u>(2,001)</u>
EFFECTIVO Y BANCOS:			
Disminución neta en efectivo y bancos		(726)	(627)
Saldos al comienzo del año		<u>5,610</u>	<u>6,237</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	5	<u>4,884</u>	<u>5,610</u>

Ver notas a los estados financieros



Gral. Angel Córdova
Gerente General



Angelica Simbaña
Contadora General

CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

1. INFORMACIÓN GENERAL

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 este objetivo, podrá efectuar toda clase de actos y contratos de cualquier 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

- 2.1 *Declaración de cumplimiento*** - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los estados financieros de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre del 2010 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2010, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la administración de la Compañía como parte del proceso de conversión a NIIF para el año terminado el 31 de diciembre del 2011.

Los estados financieros de CCCH Centro Comercial Los Chillos S.A. al 31 de diciembre del 2010 y 2009 aprobados para su emisión por la Administración de la Compañía, con fechas 25 de febrero del 2011 y 19 de marzo del 2010, respectivamente, fueron preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos (PCGA anteriores), tal como se define en la NIIF 1 *Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera*, para la preparación de los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2010. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2011, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

- 2.2 *Bases de preparación*** - Los estados financieros de CCCH Centro Comercial Los Chillos S.A. comprenden los estados de situación financiera al 1 de enero del 2010 (fecha de transición), 31 de diciembre del 2010 y 31 de diciembre del 2011, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2011 y 2010. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

- 2.3 Efectivo y bancos** - El efectivo y bancos incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos en cuentas corrientes y de ahorros en bancos locales y del exterior.
- 2.4 Propiedades de inversión** - Las propiedades de inversión son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor, excepto para aquellas propiedades de inversión clasificadas como mantenidas para la venta (o sean incluidas en un grupo de activos para su disposición que sea clasificado como mantenido para la venta) en cuyo caso serán medidas de acuerdo con la NIIF 5 *Activos no Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuas*.

La vida útil del edificio es de 35 años y de maquinarias y equipos entre 10 y 15 años.

- 2.5 Deterioro de activos tangibles** - Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados.

- 2.6 Impuestos** - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

2.6.1 Impuesto corriente - El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.6.2 Impuestos diferidos - El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

2.6.3 Impuestos corrientes y diferidos - Los impuestos corrientes y diferidos se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado (por ejemplo por cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la restimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo), ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

2.7 Provisiones - Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

2.8 Beneficios a empleados

2.8.1 Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio - El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

Las ganancias y pérdidas actuariales se reconocen inmediatamente en los resultados del año.

2.8.2 Participación a empleados - La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

2.9 Arrendamientos - Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

2.9.1 La Compañía como arrendador - El ingreso por concepto de alquileres bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento. Los costos directos iniciales incurridos al negociar y acordar un arrendamiento operativo son añadidos al valor en libros del activo arrendado, empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento.

2.10 Reconocimiento de ingresos - Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar

2.10.1 Ingresos por concesiones - Corresponden a los valores que los concesionarios pagan por el derecho de uso del Centro Comercial San Luis Shopping, denominados valor único de concesión (VUC) y valor inicial de concesión (VIC). Los cuales son registrados al momento del pago como ingresos diferidos (en el pasivo) y posteriormente los ingresos son reconocidos utilizando la base de realización de acuerdo al tiempo de vigencia del contrato. (Ver Notas 11 y 14). Los ingresos diferidos por más de 12 meses después de la fecha del estado situación financiera se clasifican como pasivos no corrientes.

2.10.2 Ingresos por alquileres - La política de la Compañía para el reconocimiento de ingresos provenientes de arrendamientos operativos se describe en la Nota 2.9.1.

2.11 Costos y gastos - Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.12 Compensación de saldos y transacciones - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.13 Activos financieros - Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: a valor razonable con cambios en resultados, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar y activos financieros disponibles para la venta. La Compañía mantiene principalmente activos financieros clasificados en cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

2.13.1 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar - Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El período de crédito promedio sobre las concesiones de locales comerciales y arriendos es de 30 días.

Las cuentas por cobrar comerciales incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

2.13.2 Deterioro de activos financieros al costo amortizado - Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final de cada período.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. La recuperación posterior de los valores previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

2.13.3 Baja de un activo financiero - La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo colateral por los ingresos recibidos.

2.14 Pasivos financieros - Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros o de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.14.1 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar - Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

2.14.2 Baja de un pasivo financiero - La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y sólo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

2.15 Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
Enmiendas a la NIIF 7	Revelaciones - Transferencias de activos financieros	Julio 1, 2011
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIC 1	Presentación de ítems en Otro resultado integral	Julio 1, 2012
Enmiendas a la NIC 12	Impuestos diferidos - Recuperación de activos subyacentes	Enero 1, 2012
NIC 19 (Revisada en el 2011)	Beneficios a empleados	Enero 1, 2013

La Administración anticipa que estas enmiendas que serán adoptadas en los estados financieros de la Compañía en los periodos futuros tendrán un impacto sobre los importes de los activos y pasivos y las revelaciones de la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

3. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. ADM 08199 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La Compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF a partir del 1 de enero de 2011. Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2010, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Desde el 1 de enero del 2011, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo a NIIF.

De acuerdo a lo antes indicado, la Compañía definió como su período de transición a las NIIF el año 2010, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero del 2010.

La aplicación de las NIIF supone, con respecto a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2011:

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros
- La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultado integral
- Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros

Para la preparación de los presentes estados financieros, se han aplicado algunas excepciones obligatorias y exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF que se establece en la NIIF 1.

3.1 Excepción a la aplicación retroactiva aplicada por la Compañía

- a) **Estimaciones** - La NIIF 1 establece que las estimaciones de la Compañía realizadas según las NIIF, en la fecha de transición, sean coherentes con las estimaciones hechas para la misma fecha según los PCGA anteriores (después de realizar los ajustes necesarios para reflejar cualquier diferencia en las políticas contables), a menos que exista evidencia objetiva de que estas estimaciones fueran erróneas.

Esta exención también se aplica a los períodos comparativos presentados en los primeros estados financieros según NIIF.

CCCH Centro Comercial Los Chillos S.A. no ha modificado ninguna estimación utilizada para el cálculo de saldos previamente reportados bajo PCGA anteriores ni a la fecha de transición (1 de enero del 2010) ni para el primer período comparativo (31 de diciembre del 2010).

3.2 Exenciones a la aplicación retroactiva elegidas por la Compañía

- a) **Uso del valor razonable como costo atribuido** - La exención de la NIIF 1 permite optar, en la fecha de transición a las NIIF, por la medición de una partida de propiedades, planta y equipo, activos intangibles y propiedades de inversión por su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido en esa fecha. La NIIF 1 establece que la Compañía podrá elegir utilizar una revaluación según PCGA anteriores de una partida de propiedades de inversión, ya sea a la fecha de transición o anterior, como costo atribuido en la fecha de la revaluación, si esta fue a esa fecha sustancialmente comparable:

- a) al valor razonable; o
- b) al costo, o al costo depreciado según las NIIF.

CCCH Centro Comercial Los Chillos S.A. optó por la medición de ciertas propiedades, a su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido a la fecha de transición. El valor razonable de los referidos activos fue medido mediante avalúo realizado por expertos externos independientes, determinando de esta forma nuevos valores iniciales. Del mismo modo, se revisaron y se determinaron nuevas vidas útiles remanentes y se asignaron valores residuales. Para los ítems de muebles y equipos, la Compañía ha considerado, el costo depreciado o revaluado bajo PCGA anteriores como costo atribuido a la fecha de transición, ya que este es comparable con su costo depreciado de acuerdo a NIIF (Ver Nota 7.1).

- b) **Arrendamientos** - La exención de la NIIF 1 establece que la Compañía puede determinar si un acuerdo vigente en la fecha de transición a las NIIF contiene un arrendamiento, a partir de la consideración de los hechos y circunstancias existentes a dicha fecha.

CCCH Centro Comercial los Chillos S.A. decidió utilizar esta exención y por lo tanto ha considerado los hechos y circunstancias existentes a la fecha de transición para determinar la existencia de arriendos implícitos en sus contratos y acuerdos.

3.3 Conciliación entre NIIF y Principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador
Las conciliaciones que se presentan a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF sobre la situación financiera, resultado integral y flujos de efectivo previamente informados:

3.3.1 Conciliación del Patrimonio neto al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2010

	Diciembre 31, <u>2010</u> (en miles de U.S. dólares)	Enero 1, <u>2010</u> (en miles de U.S. dólares)
Patrimonio de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente	<u>2,850</u>	<u>2,751</u>
<i>Ajustes por la conversión a NIIF:</i>		
Costo atribuido de propiedades de inversión (1)	18,110	18,110
Reconocimiento de ingresos diferidos (2)	102	107
Ajuste por depreciación de propiedades de inversión (1)	87	
Reconocimiento de impuestos diferidos (3)	<u>(3,215)</u>	<u>(3,474)</u>
Subtotal	<u>15,084</u>	<u>14,743</u>
Patrimonio de acuerdo a NIIF	<u>17,934</u>	<u>17,494</u>

3.3.2 Conciliación del Resultado Integral por el año terminado el 31 de diciembre del 2010

	<u>2010</u> (en miles de U.S. dólares)
Resultado de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente	<u>2,100</u>
<i>Ajustes por la conversión a NIIF:</i>	
Reconocimiento de ingresos diferidos (2)	(5)
Ajuste a la depreciación de propiedades y equipos (1)	87
Reconocimiento de impuestos diferidos (3)	<u>(16)</u>
Subtotal	<u>66</u>
Resultado integral de acuerdo a NIIF	<u>2,166</u>

a) Explicación resumida de los ajustes por conversión a NIIF:

- (1) **Costo atribuido de propiedades de inversión:** Para la aplicación de las NIIF se ha definido que los saldos al 1 de enero de 2010 se registren a su valor razonable y por tal razón se realizó un avalúo de las propiedades de inversión. Tal procedimiento fue efectuado por profesionales expertos independientes. Al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2010, los efectos de la revaluación generaron un incremento en los saldos de propiedades de inversión y en resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las

NIIF por US\$18 millones para ambos años y una disminución en el gasto de depreciación del año 2010 por US\$87 mil.

- (2) **Reconocimiento de ingresos diferidos:** Para la aplicación de las NIIF, según lo establecido en la NIC 18, los ingresos deben ser reconocidos por su realización considerando el tiempo de los respectivos contratos. Al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2010, los efectos en el reconocimiento de ingresos fueron una disminución en ingresos diferidos por US\$107 mil y US\$102 mil, respectivamente y un aumento en resultados acumulados por los mismos importes; adicionalmente, se incrementó la utilidad del año 2010 en US\$5 mil.
- (3) **Reconocimiento de impuestos diferidos:** Las NIIF requieren el reconocimiento de impuestos diferidos usando el método del balance que está orientado al cálculo de las diferencias temporarias entre la base tributaria de un activo o un pasivo y su valor contable en el balance. Los ajustes en la valuación de los activos y pasivos generados por la aplicación de las NIIF, han significado la determinación de diferencias temporarias que fueron registradas como activos por impuestos diferidos. Al 1 de enero del 2010, los efectos de las diferencias temporarias fueron el registro de un pasivo por impuestos diferidos por US\$3.4 millones y US\$3.2 millones, respectivamente, una disminución de resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF en los referidos importes y el reconocimiento de un gasto por impuestos diferidos del año 2010 por US\$16 mil.

Un resumen de las diferencias temporarias es como sigue:

	Diferencias temporarias	
	Diciembre 31, 2010	Enero 1, 2010
	(en miles de U.S. dólares)	
<u>Diferencias temporarias:</u>		
Depreciación de propiedades de inversión revaluadas	(13,876)	(13,789)
Reconocimiento de ingresos diferidos	<u>(102)</u>	<u>(107)</u>
Total	<u>(13,978)</u>	<u>(13,896)</u>
 Tasa neta utilizada para el cálculo del impuesto diferido	 23%	 25%
 Pasivo por impuestos diferidos	 <u>(3,215)</u>	 <u>(3,474)</u>

- b) **Reclasificaciones entre Activos y/o Pasivos** - La administración de la Compañía ha efectuado las siguientes reclasificaciones en el estado de situación financiera, para una apropiada presentación de acuerdo a la NIC 1:

<u>Cuenta</u>	<u>Presentación bajo PCGA anteriores</u>	<u>Presentación bajo NIIF</u>	Saldos a	
			Diciembre 31, 2010 (en miles de U.S. dólares)	Enero 1, 2010
Propiedades de inversión	Incluido en propiedades y equipo	Incluido en propiedades de inversión	32,130	32,928
Crédito tributario de impuesto a la renta	Incluido en gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	Compensado en pasivos por impuestos corrientes	-	316
Impuesto al Valor Agregado - IVA por pagar	Incluido en gastos acumulados y otras cuentas por pagar	Compensado en pasivos por impuestos corrientes	-	20
Impuestos por pagar	Incluido en gastos acumulados y otras cuentas por pagar	Incluido en pasivos por impuestos corrientes	30	15

4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere 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.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

- 4.1 Deterioro de activos** - A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo. El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

5. EFECTIVO Y BANCOS

Un resumen de efectivo y bancos de efectivo es como sigue:

	... Diciembre 31,...		Enero 1,
	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)		
Efectivo	172	163	2
Bancos del exterior	4,476	5,412	6,006
Bancos locales	<u>236</u>	<u>35</u>	<u>229</u>
Total	<u>4,884</u>	<u>5,610</u>	<u>6,237</u>

6. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

	... Diciembre 31,...		Enero 1,
	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)		
Cuentas por cobrar comerciales:			
Cuentas por cobrar a clientes	41	40	33
Provisión para cuentas dudosas	<u>(1)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
Subtotal	<u>40</u>	<u>40</u>	<u>33</u>
Otras cuentas por cobrar:			
Compañía relacionada DK Management	<u>—</u>	<u>67</u>	<u>—</u>
Total	<u>40</u>	<u>107</u>	<u>33</u>

7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Un resumen de propiedades de inversión es como sigue:

	... Diciembre 31,...	Enero 1,
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Costo o valuación	32,928	32,928
Depreciación acumulada y deterioro	<u>(1,596)</u>	<u>(798)</u>
Total	<u>31,332</u>	<u>32,130</u>
<i>Clasificación:</i>		
Terreno	4,373	4,373
Edificaciones	25,589	26,241
Maquinarias y equipos	<u>1,370</u>	<u>1,516</u>
Total	<u>31,332</u>	<u>32,130</u>

Los movimientos de depreciación acumulada de propiedades de inversión fueron como sigue:

	Edificaciones al valor razonable	Maquinarias y equipos al costo	Total
	... (en miles de U.S. dólares) ...		
<i><u>Depreciación acumulada y deterioro</u></i>			
Saldos al 1 de enero del 2010	-	-	-
Gasto por depreciación	<u>(652)</u>	<u>(146)</u>	<u>(798)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2010	(652)	(146)	(798)
Gasto por depreciación	<u>(652)</u>	<u>(146)</u>	<u>(798)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2011	<u>(1,304)</u>	<u>(292)</u>	<u>(1,596)</u>

Ninguna de las propiedades de inversión de la Compañía se mantienen en garantía.

- 7.1 Aplicación del costo atribuido** - Al 1 de enero del 2010, los valores razonables utilizados como costo atribuido para propiedades de inversión y el ajuste al valor en libros presentado según los PCGA anteriores se muestran a continuación:

	Saldo según PCGA <u>anteriores</u>	...Enero 1, 2010... Ajuste al valor <u>razonable</u>	Costo <u>atribuido</u>
	(en miles de U.S. dólares)		
Terrenos en propiedad	52	4,321	4,373
Edificaciones y maquinarias y equipos	<u>14,766</u>	<u>13,789</u>	<u>28,555</u>
Total	<u>14,818</u>	<u>18,110</u>	<u>32,928</u>

El valor razonable de las propiedades de inversión al 1 de enero del 2010, se obtuvo a través de un avalúo realizado por un perito independiente. El avalúo, el cual se realizó de conformidad con las Normas Internacionales de Avalúo, se determinó con base en la evidencia de mercado de los precios de transacciones para propiedades similares.

8. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

	... Diciembre 31,... <u>2011</u>	<u>2010</u>	Enero 1, <u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)		
Proveedores locales	45	46	158
Otros	—	—	<u>3</u>
Total	<u>45</u>	<u>46</u>	<u>161</u>

9. IMPUESTOS

- 9.1 *Activos y pasivos del año corriente* - Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	... Diciembre 31,... <u>2011</u>	<u>2010</u>	Enero 1, <u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)		
<i>Activos por impuestos corrientes:</i>			
Impuesto al Valor Agregado - IVA y total	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>12</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>			
Impuesto a la renta por pagar	684	509	386
Impuesto al Valor Agregado - IVA por pagar y retenciones	15	30	10
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>5</u>
Total	<u>699</u>	<u>539</u>	<u>401</u>

- 9.2 *Impuesto a la renta reconocido en los resultados* - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	2,817	2,886
Gastos no deducibles	335	13
Otras partidas conciliatorias	102	(82)
Ingresos exentos	<u>—</u>	<u>(2)</u>
Utilidad gravable	<u>3,254</u>	<u>2,815</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados	781	704
Impuesto a la renta diferido	<u>(101)</u>	<u>16</u>
Total	<u>680</u>	<u>720</u>

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias hasta el año 2007 y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2008 al 2011.

- 9.3 **Movimiento de la provisión para impuesto a la renta** - Los movimientos de la provisión para impuesto a la renta fueron como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	509	386
Provisión del año	781	704
Pagos efectuados	(606)	(581)
Saldos al fin del año	<u>684</u>	<u>509</u>

Pagos Efectuados - Incluye el anticipo pagado y retenciones en la fuente.

- 9.4 **Impuesto a la renta reconocido directamente en el patrimonio**

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
<i>Impuesto diferido:</i>		
Reducción en el saldo inicial de impuestos diferidos producida por la reducción en la tasa impositiva (Nota 9.5) y total	<u>135</u>	<u>275</u>

- 9.5 **Saldos del impuesto diferido** - Los movimientos de pasivos por impuestos diferidos fueron como sigue:

	Saldos al comienzo <u>del año</u>	Reconocido en los <u>resultados</u> ... (en miles de U.S. dólares) ...	Reconocido directamente en <u>el patrimonio</u>	Saldos al fin <u>del año</u>
<u>Año 2011</u>				
<i>Pasivos por impuestos diferidos en relación a:</i>				
Propiedades de inversión	(3,192)	78	135	(2,979)
Ingresos diferidos	<u>(23)</u>	<u>23</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
Total	<u>(3,215)</u>	<u>101</u>	<u>135</u>	<u>(2,979)</u>
<u>Año 2010</u>				
<i>Pasivos por impuestos diferidos en relación a:</i>				
Propiedades de inversión	(3,448)	(19)	275	(3,192)
Ingresos diferidos	<u>(26)</u>	<u>3</u>	<u>—</u>	<u>(23)</u>
Total	<u>(3,474)</u>	<u>(16)</u>	<u>275</u>	<u>(3,215)</u>

9.6 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 los siguientes:

- 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. Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, para la medición del pasivo por impuestos diferidos, la Compañía utilizó una tasa de impuesto a la renta promedio del 24% y 25%, respectivamente.

10. OBLIGACIONES ACUMULADAS

Un resumen de obligaciones acumuladas es como sigue:

	... Diciembre 31,... <u>2011</u>	<u>2010</u>	Enero 1, <u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)		
Participación a empleados	515	495	477
Otras provisiones	<u>2</u>	<u>1</u>	<u>3</u>
Total	<u>517</u>	<u>496</u>	<u>480</u>

10.1 *Participación a empleados* - De conformidad con disposiciones legales, los empleados 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 empleados fueron como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	495	477
Provisión del año	515	495
Pagos efectuados	(495)	(477)
Saldos al fin del año	<u>515</u>	<u>495</u>

11. INGRESOS DIFERIDOS

Los movimientos de los ingresos diferidos fueron como sigue:

	<u>2011</u> (en miles de U.S. dólares)	<u>2010</u>
Saldos al comienzo del año	15,668	17,318
Adiciones	237	486
Reconocimiento como ingreso (Nota 14)	<u>(1,946)</u>	<u>(2,136)</u>
Saldos al fin del año	<u>13,959</u>	<u>15,668</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	1,588	1,925
No corriente	<u>12,371</u>	<u>13,743</u>
Total	<u>13,959</u>	<u>15,668</u>

12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

12.1 Gestión de riesgos financieros - En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

A continuación se presenta una definición del riesgo que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éste y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

12.1.1 Riesgo de liquidez - La Compañía mantiene un capital de trabajo adecuado considerando que los valores por concepto de VIC y VUC han sido cancelados oportunamente por los concesionarios de manera anticipada, originando que se mantenga un pasivo diferido, el cual se va reconociendo en función del tiempo establecido en los contratos de concesión.

12.1.2 Riesgo de Mercado - El centro comercial tiene un posicionamiento muy alto en el mercado gracias a una amplia explotación de los factores claves de éxito que le son favorables, como son: la ubicación, la marca, la diversidad y calidad de productos ofertados en los diferentes locales comerciales.

12.1.3 Riesgo de crédito - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo, de la pérdida financiera ocasionada por incumplimientos. La Compañía no está expuesta a cuentas de difícil recuperación, debido a la solvencia económica de los concesionarios que cancelan sus obligaciones oportunamente.

12.1.4 Riesgo de Capital - Los accionistas de la Compañía están en la capacidad de continuar con el negocio en marcha toda vez que existe rendimiento óptimo de la inversión realizada y fundamentalmente por la implementación de políticas de rendimiento del capital, optimizando los recursos eficientemente con objetivos claramente definidos que son responsabilidad de los accionistas, de la gerencia y administración del Centro Comercial San Luis Shopping.

Los principales indicadores financieros de la Compañía se detallan a continuación:

Capital de trabajo	US\$2.1 millones
Índice de liquidez	1.7 veces
Pasivos totales / patrimonio	1 vez
Pasivos totales / activos totales	50%

La administración considera que los indicadores financieros antes indicados están dentro de los parámetros adecuados para una organización del tamaño y nivel de desarrollo que la Compañía, además que cumple holgadamente con las condiciones a que está sujeta la Compañía en relación con las emisiones de obligaciones y titularizaciones que tiene vigentes en el mercado.

12.2 Categorías de instrumentos financieros - El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía es como sigue:

	... Diciembre 31,...		Enero 1,
	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)		
<u>Activos financieros:</u>			
Costo amortizado:			
Efectivo y bancos (Nota 5)	4,884	5,610	6,237
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 6)	<u>40</u>	<u>107</u>	<u>33</u>
Total	<u>4,924</u>	<u>5,717</u>	<u>6,270</u>
<u>Pasivos financieros:</u>			
Costo amortizado:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 8) y total	<u>45</u>	<u>46</u>	<u>161</u>

12.3 Valor razonable de los instrumentos financieros - La Administración considera que los importes en libros de los activos y pasivos reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

13. PATRIMONIO

- 13.1 Capital Social** - El capital social autorizado consiste de 500,000 de acciones de US\$1.00 valor nominal unitario, los cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.
- 13.2 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.
- 13.3 Utilidades retenidas** - Un resumen de las utilidades retenidas es como sigue:

	Saldos a		
	Diciembre 31,	Diciembre 31,	Enero 1,
	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2010</u>
	... (en miles de U.S. dólares) ...		
Utilidades retenidas - distribuibles	2,137	2,100	2,001
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF (Nota 3.3.1)	<u>15,219</u>	<u>15,084</u>	<u>14,743</u>
Total	<u>17,356</u>	<u>17,184</u>	<u>16,744</u>

Los saldos de las siguientes cuentas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF y de los saldos según PCGA anteriores, los cuales según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2011, podrán ser utilizados de la siguiente forma:

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

- 13.4 Dividendos** - El 17 de marzo del 2011, se canceló un dividendo de US\$4.19 por acción, equivalente a un dividendo total de US\$2.1 millones a los tenedores de acciones ordinarias pagadas totalmente. El 14 de abril del 2010, se canceló un dividendo de US\$4 por acción, equivalente a un dividendo total de US\$2 millones.

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 sujetos a retención para efectos del impuesto a la renta.

14. INGRESOS POR CONCESIÓN DE LOCALES

Un resumen de los ingresos por concesión de locales es como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Ingresos por concesiones de locales (Nota 11)	1,946	2,136
Ingresos por concesiones de islas	<u>12</u>	<u>8</u>
Total	<u>1,958</u>	<u>2,144</u>

15. INGRESOS POR INVERSIONES

Un resumen de ingresos por inversiones es como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Ingresos por arrendamientos operativos	2,526	2,431
Ingresos por intereses sobre activos financieros medidos al costo amortizado:		
Depósitos bancarios	<u>7</u>	<u>8</u>
Total	<u>2,533</u>	<u>2,439</u>

16. GASTOS POR BENEFICIOS A EMPLEADOS

Un detalle de gastos por beneficios a empleados es como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Participación a empleados	515	495
Sueldos	44	44
Aportes al IESS	9	6
Beneficios sociales	5	5
Beneficios definidos	<u>1</u>	<u>—</u>
Total	<u>574</u>	<u>550</u>

17. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

17.1 La Compañía como arrendador

17.1.1 Acuerdos de arrendamiento - El arrendamiento operativo se relacionan con las propiedades de inversión poseídas por la Compañía con término de arrendamiento de tres años con una compañía relacionada (DK Management Services S.A.). El arrendatario no tiene opción de comprar la propiedad a la fecha de expiración del período de arrendamiento.

Durante los años 2011 y 2010, el ingreso por arrendamiento de propiedades de inversión obtenido por la Compañía proveniente de sus propiedades de inversión, bajo el esquema de arrendamiento operativo, ascendieron a US\$2.5 millones y US\$2.4 millones, respectivamente. (Ver Nota 15).

18. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

18.1 Transacciones Comerciales - La Compañía efectuó las siguientes transacciones con la compañía relacionada DK Management Services S.A.

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Ingresos recibidos por inversiones (Nota 15)	<u>2,526</u>	<u>2,431</u>
Venta de activos fijos	<u>-</u>	<u>61</u>

18.2 Compensación del personal clave de la gerencia - La compensación de los ejecutivos y otros miembros claves de la gerencia durante el año fue la siguiente:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Honorarios pagados	<u>33</u>	<u>33</u>

La compensación de los ejecutivos clave es determinada con base en el rendimiento de los individuos y las tendencias del mercado.

19. COMPROMISOS FINANCIEROS

El compromiso más importante de la Compañía, al 31 de diciembre del 2011 y 2010, se detalla a continuación:

Contrato 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 alícuotas 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 equivalente al 83.5% de los valores mensuales de concesión.

Con fecha 4 de abril del 2011, la Compañía realizó un adendum a dicho contrato en el que establece principalmente que DK Management Services S.A. cancelará a la Compañía un porcentaje que fluctúa entre el 80% y 82% sobre los valores mensuales de concesión (VMC) facturados en el Centro Comercial San Luis Shopping, dependiendo de las siguientes consideraciones:

- Si la facturación de VMC realizada por DK Management a los concesionarios durante el año es de US\$3 millones o mayor el porcentaje que la Compañía recibirá será del 80%.
- Si la facturación de VMC realizada por DK Management a los concesionarios durante el año es entre US\$2.8 millones y US\$3 millones, el porcentaje que la Compañía recibirá será del 81%.
- Si la facturación de VMC realizada por DK Management a los concesionarios durante el año es menor a US\$2.8 millones, el porcentaje que la Compañía recibirá será de 82%.

De acuerdo a lo establecido en la NIC 17 y CINIIF 4, este contrato es registrado como arrendamiento operativo (Ver Notas 3.2 (b) y 17).

Contratos de Concesión - La Compañía mantiene firmado 82 contratos que corresponden a los locales comerciales de San Luis Shopping por valor único de concesión (VUC) y valor inicial de concesión (VIC).

20. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de emisión de los estados financieros (marzo 26 del 2012) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

21. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2011 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en marzo 26 del 2012 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.