

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Señores Accionistas de  
CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S.A.:

Hemos auditado los balances generales adjuntos de CCCH Centro Comercial Los Chillos S.A. al 31 de diciembre del 2006 y 2005 y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de flujos de caja por los años terminados en esas fechas. Dichos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basada en nuestras auditorías.

Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Dichas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestras auditorías proveen una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de CCCH Centro Comercial Los Chillos S.A. al 31 de diciembre del 2006 y 2005, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de caja por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

El Centro Comercial San Luis Shopping, que constituye el único centro comercial que la Compañía ha construido y administra, se inauguró en Septiembre del 2006. En tal virtud, el CCCH Centro Comercial Los Chillos S.A. no generó ingresos operacionales durante el año 2005.



Abril 18, 2007  
Registro No. 019



Jorge Saltos  
Licencia No. 16555

**CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S.A.**

**BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

<b><u>ACTIVOS</u></b>	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>2006</u></b>	<b><u>2005</u></b>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Caja y equivalentes de caja	4	5,681	4,153
Cuentas por cobrar comerciales		34	676
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	5	<u>1,220</u>	<u>741</u>
Total activos corrientes		<u>6,935</u>	<u>5,570</u>
PROPIEDADES Y EQUIPOS:	6		
Edificio		17,497	
Terreno		53	53
Muebles y enseres		96	2
Equipos de computación		8	4
Construcciones en curso		<u>122</u>	<u>9,287</u>
Total		17,776	9,346
Menos depreciación acumulada		<u>296</u>	<u>1</u>
Propiedades y equipo, neto		<u>17,480</u>	<u>9,345</u>
TOTAL		<u>24,415</u>	<u>14,915</u>
<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u></b>			
PASIVOS CORRIENTES:			
Obligaciones por pagar a bancos	7		2,026
Cuentas por pagar		121	101
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar		<u>308</u>	<u>146</u>
Total pasivos corrientes		<u>429</u>	<u>2,273</u>
INGRESOS DIFERIDOS	9	<u>21,187</u>	<u>12,266</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:	10		
Capital social		500	500
Aportes para futuras capitalizaciones		1,500	
Utilidades retenidas (déficit acumulado)		<u>799</u>	<u>(124)</u>
Total patrimonio		<u>2,799</u>	<u>376</u>
TOTAL		<u>24,415</u>	<u>14,915</u>

Ver notas a los estados financieros

**CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S.A.**

**ESTADOS DE RESULTADOS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005**

(Expresado en miles de U.S. dólares)

	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>2006</u></b>	<b><u>2005</u></b>
INGRESOS OPERACIONALES		1,629	
GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS		<u>512</u>	<u>50</u>
UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACIONES		<u>1,117</u>	<u>(50)</u>
OTROS INGRESOS (GASTOS):			
Gastos financieros	7	(100)	(138)
Otros ingresos, neto	4	<u>180</u>	<u>64</u>
Total		<u>80</u>	<u>(74)</u>
UTILIDAD (PERDIDA) ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		1,197	(124)
IMPUESTO A LA RENTA	8	<u>274</u>	—
UTILIDAD (PERDIDA) NETA		<u>923</u>	<u>(124)</u>

Ver notas a los estados financieros

**CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S.A.**

**ESTADOS DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>Capital Social</u>	<u>Aportes para Futuras Capitalizaciones</u>	<u>Utilidades Retenidas (Déficit Acumulado)</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2004	106	394		500
Capitalización	394	(394)		
Pérdida neta	—	—	(124)	(124)
Saldos al 31 de diciembre del 2005	500		(124)	376
Aportes en efectivo		1,500		1,500
Utilidad neta	—	—	923	923
Saldos al 31 de diciembre del 2006	<u>500</u>	<u>1,500</u>	<u>799</u>	<u>2,799</u>

Ver notas a los estados financieros

**CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S.A.**

**ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<b><u>2006</u></b>	<b><u>2005</u></b>
<b>FLUJOS DE CAJA DE (EN) ACTIVIDADES DE OPERACION:</b>		
Efectivo recibido de clientes	2,271	
Pagado a proveedores	(473)	(68)
Intereses pagados	(100)	(131)
Intereses recibidos	180	64
Impuesto a la renta	<u>(315)</u>	<u>—</u>
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación	<u>1,563</u>	<u>(135)</u>
<b>FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE INVERSION:</b>		
Adquisición de propiedades y equipos y efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(8,430)</u>	<u>(9,143)</u>
<b>FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Obligaciones por pagar a bancos, neto	(2,026)	1,000
Ingresos diferidos (anticipos de clientes)	8,921	11,589
Aportes de accionistas	<u>1,500</u>	<u>—</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	<u>8,395</u>	<u>12,589</u>
<b>CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA:</b>		
Incremento neto durante el año	1,528	3,311
Comienzo del año	<u>4,153</u>	<u>842</u>
<b>FIN DEL AÑO</b>	<b><u>5,681</u></b>	<b><u>4,153</u></b>

*(Continúa...)*

**CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE CAJA (Continuación...)  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<b><u>2006</u></b>	<b><u>2005</u></b>
CONCILIACION DE LA UTILIDAD (PERDIDA) NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACION		
Utilidad (Pérdida) neta	923	(124)
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) neta con el efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación:		
Depreciación de propiedades y equipos	295	1
Gastos de constitución y preoperacionales		19
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar	642	
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	(438)	744
Cuentas por pagar	20	95
Impuesto a la renta por pagar	(41)	
Intereses por pagar		7
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	<u>162</u>	<u>(877)</u>
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACION	<u>1.563</u>	<u>(135)</u>

Ver notas a los estados financieros

## **CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005**

---

#### **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 la ley ecuatoriana. Actualmente, el único centro comercial que ha construido y administra es San Luis Shopping.

Durante el año 2005, se inició los trabajos de construcción de San Luis Shopping y se firmaron los contratos de concesión. La apertura se tenía planificada para el mes de abril del 2006, sin embargo los trabajos se retrasaron algunos meses, por ello el centro comercial se inauguró el 1 de septiembre del 2006.

#### **2. POLITICAS 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. Estas políticas están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales 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 sus Equivalentes** - Representa el saldos en bancos e inversiones a corto plazo altamente líquidos, con vencimientos originales de 3 meses o menos.

**Ingresos Diferidos** - Corresponden a los pagos anticipados por valor inicial de concesión y valor único de concesión de locales comerciales, los cuales serán amortizados en función al tiempo de vigencia del contrato. Adicionalmente, los concesionarios reconocerán un valor mensual de concesión, el cual se registra en función a la emisión mensual de facturas.

**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 edificios, 10 para muebles y enseres y 3 para equipos de computación.

**Intereses Ganados** - Se llevan a resultados en base a su causación.

### 3. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

La variación en los índices de precios al consumidor en la República del Ecuador, afecta la comparabilidad de ciertos importes incluidos en los estados financieros adjuntos preparados en U.S. dólares por el año terminado el 31 de diciembre del 2006. Por lo tanto, el análisis comparativo de tales estados financieros debe hacerse considerando tal circunstancia.

El siguiente cuadro presenta información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos.

<u>Año Terminado</u> <u>Diciembre 31</u>	<u>Variación</u> <u>Porcentual</u>
2004	2
2005	3
2006	3

### 4. CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA

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

	... Diciembre 31,...	
	<u>2006</u>	<u>2005</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Bancos	915	1,561
Inversiones temporales	<u>4,766</u>	<u>2,592</u>
Total	<u>5,681</u>	<u>4,153</u>

*Inversiones Temporales* - Incluyen inversiones en Banco del exterior (Produbanco para el año 2005) con vencimientos hasta enero del 2007 y con una tasa de interés del 3% al 5% anual (con vencimientos hasta febrero del 2006 y con una tasa de interés del 3% al 4% en el año 2005).

### 5. GASTOS ANTICIPADOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

	... Diciembre 31,...	
	<u>2006</u>	<u>2005</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Impuesto al valor agregado - IVA	763	385
Impuesto a la renta (Ver Nota 8)	310	269
Anticipos varios	97	74
Otros	<u>50</u>	<u>13</u>
Total	<u>1,220</u>	<u>741</u>

## 6. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Los movimientos de propiedades y equipos fueron como sigue:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos netos al comienzo del año	9,345	203
Adquisiciones	8,430	9,143
Depreciación	<u>(295)</u>	<u>(1)</u>
Saldos netos al fin del año	<u>17,480</u>	<u>9,345</u>

## 7. OBLIGACIONES POR PAGAR A BANCOS

Al 31 de diciembre del 2005, Corresponden a obligaciones bancarias emitidas por el Banco Atlántico de Panamá con una tasa de interés del 8% anual sobre un monto de US\$2,026 mil que corresponden a los préstamos de US\$1 millón y US\$1,026 mil con vencimientos hasta el 24 de mayo y 1 de diciembre del 2006, respectivamente.

## 8. 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. Los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de accionistas nacionales o extranjeros no se encuentran sujetos a retención adicional alguna. Una reconciliación entre la utilidad (pérdida) según estados financieros y la utilidad gravable (pérdida tributaria), es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2006</u>	<u>2005</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Utilidad (pérdida) según estados financieros	1,197	(124)
Amortización de pérdidas tributarias	(107)	
Gastos no deducibles	<u>7</u>	<u>17</u>
Utilidad gravable (pérdida tributaria)	<u>1,097</u>	<u>(107)</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>274</u>	—

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

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	(269)	
Provisión del año	274	
Pagos efectuados	<u>(315)</u>	<u>(269)</u>
Saldos al fin del año (Ver Nota 5)	<u>(310)</u>	<u>(269)</u>

## 9. INGRESOS DIFERIDOS

Incluye 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, antes de la inauguración del Centro Comercial.

Al 31 de diciembre del 2006 y 2005 el principal ingreso diferido por valor único de concesión (VUC) corresponde a los depósitos entregados por Supermercados La Favorita C.A. por US\$2 millones, los cuales fueron registrados en junio del 2005 y septiembre del 2006. En el contrato estipula que la Concesionaria entregará al CCCH Centro Comercial Los Chillos S.A. US\$2 millones en 4 cuotas de US\$500 mil hasta el 12 de abril del 2006. A partir de que Supermercados La Favorita C.A. haya iniciado sustancialmente sus operaciones en San Luis Shopping (enero del 2006), los valores recibidos serán reconocidos como ingresos en función al tiempo de vigencia del contrato (30 años).

**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 antes de la inauguración del Centro Comercial y los importes por valor mensual de concesión serán cancelados durante la vigencia del contrato.

## 10. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

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

**Aportes para futuras capitalizaciones** - Corresponde a aportes en efectivo recibidos durante el año 2006.

## 11. COMPROMISOS

Los compromisos más importantes de la Compañía, al 31 de diciembre del 2006 y 2005, se detallan a continuación:

**Supermercados La Favorita C.A.** - La Compañía ha firmado el contrato de valor único de concesión (VUC) por US\$2 millones para la construcción del Megamaxi en un predio de 13,338 metros cuadrados, bajo costo, responsabilidad y dirección de Supermercados La Favorita C.A., adicionalmente el ornato de 10,000 metros cuadrados para estacionamientos. La vigencia del contrato es de 30 años a partir del 12 de abril del 2006 o desde la inauguración del hipermercado Megamaxi o del Centro Comercial San Luis Shopping, lo que ocurra primero.

**Ekron Construcciones** - La Compañía ha firmado el contrato para la prestación de servicios profesionales para realizar la construcción por administración de la obra, denominada Hacienda San Luis Shopping, cuyas características y especificaciones técnicas constan en los planos y en las memorias técnicas que son parte del contrato en las etapas de cimentación, estructura, mampostería y acabados. Los honorarios son fijos y no reajustables por US\$1,040 millones, que son pagados en 20 cuotas mensuales de acuerdo al avance de la obra y al cronograma de la misma. La vigencia del contrato es de 20 meses a partir del 16 de agosto del 2004 o hasta que se termine la construcción del Centro Comercial San Luis Shopping. Este contrato fue liquidado en septiembre del 2006.

**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 141 locales comerciales.

## 12. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de diciembre del 2006 y la fecha del informe de los auditores independientes (abril 18 del 2007) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

---