

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 2007 y 2006 y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de flujos de caja por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos 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.

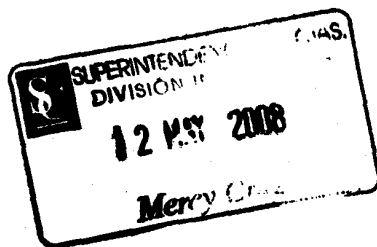
En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de CCCH Centro Comercial Los Chillos S.A. al 31 de diciembre del 2007 y 2006, los resultados de sus operaciones y sus flujos de caja por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Deloitte & Touche

Mayo 8, 2008
Registro No. 019

Jorge Brito

Jorge Brito
Licencia No. 21540



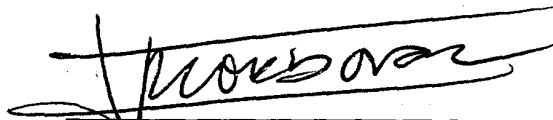
CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S.A.

BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006

(Expresados en miles de U.S. dólares)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Caja y equivalentes de caja	3	8,767	5,681
Cuentas por cobrar comerciales		15	34
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	4	<u>1,084</u>	<u>1,220</u>
Total activos corrientes		<u>9,866</u>	<u>6,935</u>
PROPIEDADES Y EQUIPOS:	5		
Edificio		17,497	17,497
Terreno		53	53
Muebles y enseres		106	96
Equipos de computación		10	8
Construcciones en curso		<u>90</u>	<u>122</u>
Total		17,756	17,776
Menos depreciación acumulada		<u>1,184</u>	<u>296</u>
Propiedades y equipos, neto		<u>16,572</u>	<u>17,480</u>
 TOTAL		 <u>26,438</u>	 <u>24,415</u>

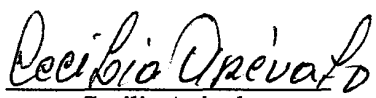
Ver notas a los estados financieros



Gral. Angel Córdova
Gerente General

**PASIVOS Y PATRIMONIO
DE LOS ACCIONISTAS**

	<u>Notas</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar		186	121
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar		2	308
Impuesto a la renta	6	<u>739</u>	<u> </u>
Total pasivos corrientes		<u>927</u>	<u>429</u>
INGRESOS DIFERIDOS	7	<u>20,118</u>	<u>21,187</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:	8		
Capital social		500	500
Aportes para futuras capitalizaciones		1,500	1,500
Utilidades retenidas		<u>3,393</u>	<u>799</u>
Total patrimonio		<u>5,393</u>	<u>2,799</u>
 TOTAL		 <u>26,438</u>	 <u>24,415</u>


Cecilia Arévalo
Contadora General

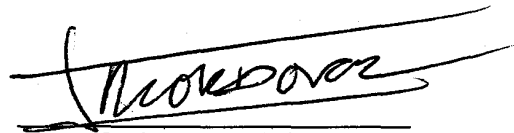
CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S.A.

**ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>Nota</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
INGRESOS OPERACIONALES		4,614	1,629
GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS		<u>1,673</u>	<u>512</u>
UTILIDAD DE OPERACIONES		<u>2,941</u>	<u>1,117</u>
OTROS INGRESOS (GASTOS):			
Gastos financieros			(100)
Intereses ganados		<u>340</u>	<u>180</u>
Total		<u>340</u>	<u>80</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		3,464	1,197
IMPUESTO A LA RENTA	6	<u>870</u>	<u>274</u>
UTILIDAD NETA		<u>2,594</u>	<u>923</u>

Ver notas a los estados financieros



Gral. Angel Córdova
Gerente General



Cecilia Arévalo
Contadora General

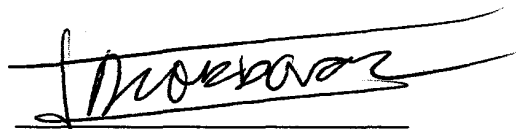
CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S.A.

**ESTADOS DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006**

(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 2005	500		(124)	376
Aportes en efectivo		1,500		1,500
Utilidad neta	—	—	923	923
Saldos al 31 de diciembre del 2006	500	1,500	799	2,799
Utilidad neta	—	—	2,594	2,594
Saldos al 31 de diciembre del 2007	<u>500</u>	<u>1,500</u>	<u>3,393</u>	<u>5,393</u>

Ver notas a los estados financieros



Gral. Angel Córdova
Gerente General



Cecilia Arévalo
Contadora General

CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S.A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Efectivo recibido de clientes	3,747	2,271
Pagado a proveedores	(858)	(473)
Intereses pagados		(100)
Intereses recibidos	340	180
Impuesto a la renta	<u>(131)</u>	<u>(315)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>3,098</u>	<u>1,563</u>
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Adquisición de propiedades y equipos y efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(12)</u>	<u>(8,430)</u>
FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Obligaciones por pagar a bancos, neto		(2,026)
Ingresos diferidos (anticipos de clientes)		8,921
Aportes de accionistas	<u> </u>	<u>1,500</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	<u>-</u>	<u>8,395</u>
CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA:		
Incremento neto durante el año	3,086	1,528
Comienzo del año	<u>5,681</u>	<u>4,153</u>
FIN DEL AÑO	<u>8,767</u>	<u>5,681</u>

(Continúa...)



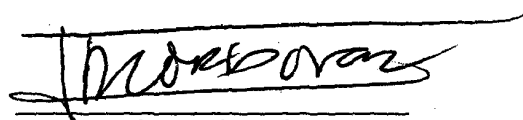
CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S.A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA (Continuación...)
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006**

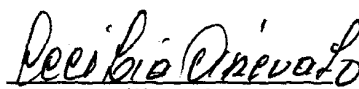
(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION		
Utilidad neta	2,594	923
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Depreciación de propiedades y equipos	888	295
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar	19	642
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	136	(438)
Cuentas por pagar	97	20
Ingresos diferidos (anticipo de clientes)	(1,069)	
Impuesto a la renta	739	(41)
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	<u>(306)</u>	<u>162</u>
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION	<u>3,098</u>	<u>1,563</u>

Ver notas a los estados financieros



Gral. Angel Córdova
Gerente General



Cecilia Arévalo
Contadora General

CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006

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 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 la Compañía 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 están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, 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 Equivalentes de caja - 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 el 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. CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA

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

	... Diciembre 31,...	
	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Bancos	11	915
Inversiones temporales	<u>8,756</u>	<u>4,766</u>
Total	<u>8,767</u>	<u>5,681</u>

Inversiones Temporales - Incluyen inversiones en un banco del exterior (Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. Miami) con vencimientos hasta marzo del 2008 y con una tasa de interés nominal del 4.3% anual (con vencimientos hasta enero del 2007 y con una tasa de interés nominal que fluctúa del 3% al 5% anual en el año 2006).

4. GASTOS ANTICIPADOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

	... Diciembre 31,...	
	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Impuesto al valor agregado - IVA	510	763
Impuesto a la renta (Ver Nota 6)	310	310
DK Management Services - reembolsos	117	
Anticipos varios	97	97
Seguros anticipados	<u>50</u>	<u>50</u>
Total	<u>1,084</u>	<u>1,220</u>

5. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Los movimientos de propiedades y equipos fueron como sigue:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos netos al comienzo del año	17,480	9,345
Adquisiciones	12	8,430
Ajustes	(32)	
Depreciación	<u>(888)</u>	<u>(295)</u>
Saldos netos al fin del año	<u>16,572</u>	<u>17,480</u>

6. 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 según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2007</u> (en miles de U.S. dólares)	<u>2006</u> (en miles de U.S. dólares)
Utilidad según estados financieros	3,464	1,197
Amortización de pérdidas tributarias		(107)
Gastos no deducibles	<u>14</u>	<u>7</u>
Utilidad gravable	<u>3,478</u>	<u>1,097</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>870</u>	<u>274</u>

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

	<u>2007</u> (en miles de U.S. dólares)	<u>2006</u> (en miles de U.S. dólares)
Saldos al comienzo del año	(310)	(269)
Provisión del año	870	274
Transferencia a cuentas por cobrar	310	
Pagos efectuados	<u>(131)</u>	<u>(315)</u>
Saldos al fin del año (Ver Nota 4)	<u>739</u>	<u>(310)</u>

7. 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.

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.

8. 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 - Corresponden a aportes en efectivo recibidos durante el año 2006.

9. COMPROMISOS

Los compromisos más importantes de la Compañía, al 31 de diciembre del 2007 y 2006, se detallan a continuación:

Supermercados La Favorita C.A. - La Compañía ha firmado un 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.

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.

10. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2007 y la fecha de emisión de los estados financieros (mayo 8 del 2008) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.