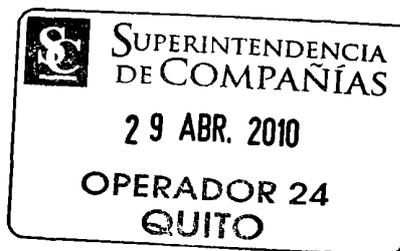


150975

CCCH Centro Comercial Los Chillos S.A.

*Estados Financieros por el Año Terminado
el 31 de Diciembre del 2009 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 2009 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio 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 de la Compañía 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. Esta responsabilidad incluye: el diseño, la implementación, y el mantenimiento de controles internos que son relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de forma que éstos carezcan de errores importantes causados por fraude o error; la selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y la elaboración de estimaciones contables que son razonables de acuerdo con las circunstancias.

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 requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes.

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 del riesgo de errores importantes en los estados financieros por 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 adecuados 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 los principios de contabilidad utilizados son apropiados 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 importantes, la posición financiera de CCCH Centro Comercial Los Chillos S.A. al 31 de diciembre del 2009, 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, Marzo 19, 2010
Registro No. 019


Jorge Brito
Licencia No. 21540

CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S.A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
		(en miles de U.S. dólares)	
ACTIVOS CORRIENTES:			
Caja y bancos	3	1,418	5,861
Inversiones	4	4,819	-
Cuentas por cobrar comerciales		33	45
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	5	<u>393</u>	<u>573</u>
Total activos corrientes		<u>6,663</u>	<u>6,479</u>
PROPIEDADES Y EQUIPOS:			
	6		
Terreno		53	53
Edificio		17,682	17,497
Muebles y enseres		106	106
Equipos de computación		<u>9</u>	<u>9</u>
Total		17,850	17,665
Menos depreciación acumulada		<u>2,958</u>	<u>2,072</u>
Propiedades y equipo, neto		<u>14,892</u>	<u>15,593</u>
TOTAL		<u>21,555</u>	<u>22,072</u>

Ver notas a los estados financieros



Gral. Angel Córdoba
Gerente General

**PASIVOS Y PATRIMONIO
DE LOS ACCIONISTAS**

	<u>Notas</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
		(en miles de U.S. dólares)	
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar		161	171
Participación a trabajadores	7	477	-
Impuesto a la renta	8	703	272
Otros gastos acumulados y otras cuentas por pagar		<u>38</u>	<u>38</u>
Total pasivos corrientes		<u>1,379</u>	<u>481</u>
INGRESOS DIFERIDOS	9	<u>17,425</u>	<u>18,772</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:			
Capital social	10	500	500
Reserva legal		250	250
Utilidades retenidas		<u>2,001</u>	<u>2,069</u>
Patrimonio de accionistas		<u>2,751</u>	<u>2,819</u>
TOTAL		<u>21,555</u>	<u>22,072</u>



Angélica Simbaña
Contadora General

CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

	Notas	2009	2008
		(en miles de U.S. dólares)	
INGRESOS OPERACIONALES	9, 11	4,618	4,717
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS	11	<u>1,464</u>	<u>1,914</u>
UTILIDAD DE OPERACIONES		<u>3,154</u>	<u>2,803</u>
OTROS INGRESOS:			
Intereses ganados		8	234
Otros ingresos, neto		<u>19</u>	<u>55</u>
Total		<u>27</u>	<u>289</u>
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		<u>3,181</u>	<u>3,092</u>
MENOS:			
Participación a trabajadores	7	477	-
Impuesto a la renta	8	<u>703</u>	<u>773</u>
Total		<u>1,180</u>	<u>773</u>
UTILIDAD NETA		<u>2,001</u>	<u>2,319</u>

Ver notas a los estados financieros



Gral. Angel Córdova
Gerente General



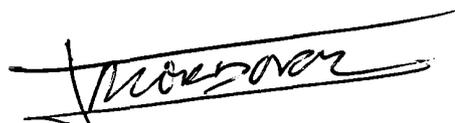
Angélica Simbaña
Contadora General

CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S.A.

**ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva Legal</u>	Aportes para Futuras Capitalizaciones	<u>Utilidades Retenidas</u>	<u>Total</u>
	... (en miles de U.S. dólares) ...				
Saldos al 31 de diciembre del 2007	500		1,500	3,393	5,393
Utilidad neta				2,319	2,319
Transferencia		250		(250)	
Dividendos pagados				(3,393)	(3,393)
Devolución de aportes para futuras capitalizaciones	—	—	(1,500)	—	(1,500)
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	<u>500</u>	<u>250</u>	<u>—</u>	<u>2,001</u>	<u>2,751</u>

Ver notas a los estados financieros


Gral. Angel Córdoba
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 2009

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	4,630	3,341
Pagado a proveedores y trabajadores	(1,755)	(403)
Intereses recibidos	8	234
Impuesto a la renta	(272)	(1,240)
Otros ingresos	<u>19</u>	<u>55</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>2,630</u>	<u>1,987</u>
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de propiedades y equipos y efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(185)</u>	<u>-</u>
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Dividendos pagados	(2,069)	(3,393)
Incremento en inversiones a corto plazo	(4,819)	=
Devolución de aportes para futuras capitalizaciones	<u>-</u>	<u>(1,500)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	<u>(6,888)</u>	<u>(4,893)</u>
CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA:		
Disminución neta durante el año	(4,443)	(2,906)
Comienzo del año	<u>5,861</u>	<u>8,767</u>
SALDO AL FIN DEL AÑO	<u>1,418</u>	<u>5,861</u>

(Continúa...)

CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S.A.

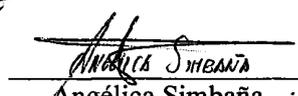
**ESTADO DE FLUJOS DE CAJA (Continuación...)
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Utilidad neta	2,001	2,319
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Depreciación de propiedades y equipos	886	889
Baja de propiedades y equipos	-	90
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar	12	(30)
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	180	511
Cuentas por pagar	(10)	81
Participación a trabajadores	477	-
Impuesto a la renta	431	(467)
Otros gastos acumulados y otras cuentas por pagar	-	(60)
Ingresos diferidos	<u>(1,347)</u>	<u>(1,346)</u>
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>2,630</u>	<u>1,987</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 2009

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 Bancos - Representa el efectivo disponible y saldos en bancos.

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 Nota 9 y 12).

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. Al 31 de diciembre del 2008, en razón de que la Compañía no tenía trabajadores en relación de dependencia, la Compañía no registró provisión para el 15% de participación laboral a esa fecha.

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

3. CAJA Y BANCOS

Un resumen de caja y bancos es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Caja	2	8
Bancos del exterior	1,187	4,908
Bancos locales	<u>229</u>	<u>945</u>
Total	<u>1,418</u>	<u>5,861</u>

4. INVERSIONES

Al 31 de diciembre del 2009, constituyen depósitos en fondos de inversión por US\$4.8 millones, en un banco del exterior, los cuales se encuentran registrados a su correspondiente valor de mercado.

5. GASTOS ANTICIPADOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

	... Diciembre 31,...	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Impuesto al valor agregado - IVA	348	215
Impuesto a la renta por reclamar	-	309
Otros	<u>45</u>	<u>49</u>
Total	<u>393</u>	<u>573</u>

6. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Los movimientos de propiedades y equipos fueron como sigue:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos netos al comienzo del año	15,593	16,572
Adquisiciones	185	-
Bajas	-	(90)
Depreciación	<u>(886)</u>	<u>(889)</u>
Saldos netos al fin del año	<u>14,892</u>	<u>15,593</u>

7. 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. Al 31 de diciembre del 2009, la Compañía mantiene registrada una provisión por este concepto por US\$477 mil.

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. Hasta el año 2009, los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de accionistas nacionales o extranjeros no se encuentran sujetos a retención adicional alguna. A partir del año 2010, de acuerdo con las últimas reformas tributarias aprobadas, 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>2009</u>	<u>2008</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros, neta de participación a trabajadores	2,704	3,092
Gastos no deducibles	<u>106</u>	<u>3</u>
Utilidad gravable	<u>2,810</u>	<u>3,095</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>703</u>	<u>773</u>

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

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	272	739
Provisión del año	703	773
Pagos efectuados	<u>(272)</u>	<u>(1,240)</u>
Saldos al fin del año	<u>703</u>	<u>272</u>

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades fiscales y están sujetas de revisión las declaraciones del año 2006 al 2009.

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.

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>2009</u>	<u>2008</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	18,772	20,118
Adiciones	759	730
Apropiaciones (1)	<u>(2,106)</u>	<u>(2,076)</u>
Saldos al fin del año	<u>17,425</u>	<u>18,772</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.

10. 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.

11. TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS CON COMPAÑÍA RELACIONADA

Las principales transacciones con su compañía relacionada, DK Management Services S.A., durante los años 2009 y 2008, se desglosan como sigue:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Regalías pagadas (Ver Nota 12)	<u>1,783</u>	<u>---</u>
Honorarios por administración(Ver Nota 12)	<u>---</u>	<u>425</u>

12. COMPROMISOS

Contratos de Explotación Comercial - Con fecha 1 de abril del 2008, 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 por concepto de regalías correspondientes al 83.5% de los valores mensuales de concesión. El referido contrato establece que los derechos derivados del mismo deberá ejercerse a partir del 1 de abril del 2009, y con una vigencia de 3 años. Por esta razón, durante el año 2008, la Compañía únicamente canceló un honorario por administración por US\$425 mil al 31 de diciembre del 2008.

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 2009 y la fecha de emisión de los estados financieros (marzo 19 del 2010) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.
