

CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

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.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía.

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).

2.2 Bases de preparación - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida dada en el intercambio de los activos.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

2.3 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 - Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas 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 por deterioro de valor.

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 - 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 impositivos 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 - 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 impositivas. 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 solo 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 - 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 reconozca 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 - 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 - 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.

2.10 Reconocimiento de 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 9, 12 y 13). 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 - 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 y se presentan en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos corrientes.

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** - 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.

- 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. 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.

- 2.14 Pasivos financieros** - Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros 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 - Son pasivos 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.

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 revisadas sin efecto material sobre los estados financieros

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
Enmiendas a la NIIF 7	Revelaciones - Transferencias de activos financieros	Julio 1, 2011
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

La Administración considera que la aplicación de las normas revisadas durante el año 2012, detalladas anteriormente, no ha tenido un efecto material sobre la posición financiera de la Compañía, los resultados de sus operaciones o sus flujos de efectivo.

2.16 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>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2015
NIIF 13	Medición del valor razonable	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIIF 7	Revelaciones - Compensación de activos financieros y pasivos financieros	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7	Fecha obligatoria efectiva de la NIIF 9 y revelaciones de transición	Enero 1, 2015
NIC 19 (Revisada en el 2011)	Beneficios a empleados	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIC 32	Compensación de activos y pasivos financieros	Enero 1, 2014
Enmiendas a las NIIF (NIIF 1, NIC 16, 32 y 34)	Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2009-2011	Enero 1, 2013

La Administración anticipa que estas enmiendas que serán adoptadas en los estados financieros de la Compañía en los períodos futuros podrían tener 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. 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.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

- 3.1 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.
- 3.2 Estimación de vidas útiles de edificios y maquinarias y equipos mantenidos como propiedades de inversión** - La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.4.
- 3.3 Impuesto a la renta diferido** - La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

4. EFECTIVO Y BANCOS

Un resumen de efectivo y bancos es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Efectivo	186	172
Bancos del exterior	2,425	4,476
Bancos locales	<u>1,081</u>	<u>236</u>
Total	<u>3,692</u>	<u>4,884</u>

5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Un resumen de cuentas por cobrar comerciales es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Cuentas por cobrar a clientes	21	41
Provisión para cuentas dudosas	<u>(1)</u>	<u>(1)</u>
Total	<u>20</u>	<u>40</u>

6. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Un resumen de propiedades de inversión es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Costo	32,943	32,928
Depreciación acumulada	<u>(2,393)</u>	<u>(1,596)</u>
Total	<u>30,550</u>	<u>31,332</u>
<i>Clasificación:</i>		
Terreno	4,373	4,373
Edificios	24,951	25,589
Maquinarias y equipos	<u>1,226</u>	<u>1,370</u>
Total	<u>30,550</u>	<u>31,332</u>

Los movimientos de propiedades de inversión fueron como sigue:

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Maquinarias y equipos</u>	<u>Total</u>
	... (en miles de U.S. dólares) ...			
Saldos al 31 de diciembre del 2010 y 2011	4,373	26,893	1,662	32,928
Adiciones	<u> </u>	<u>15</u>	<u> </u>	<u>15</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2012	<u>4,373</u>	<u>26,908</u>	<u>1,662</u>	<u>32,943</u>

	<u>Edificios</u>	<u>Maquinarias y equipos</u>	<u>Total</u>
	... (en miles de U.S. dólares) ...		
<u>Depreciación acumulada</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	(1,304)	(292)	(1,596)
Gasto por depreciación	<u>(653)</u>	<u>(144)</u>	<u>(797)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2012	(1,957)	(436)	(2,393)

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

7. IMPUESTOS

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

	... Diciembre 31,...	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
<i>Activos por impuestos corrientes:</i>		
Impuesto al Valor Agregado - IVA y total	<u>1</u>	<u>-</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Impuesto a la renta por pagar	327	684
Impuesto al Valor Agregado - IVA por pagar y retenciones de IVA	<u>24</u>	<u>15</u>
Total	<u>351</u>	<u>699</u>

7.2 *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>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	2,670	2,817
Gastos no deducibles	337	335
Otras partidas conciliatorias	1	102
Ingresos exentos	(7)	
Utilidad gravable	<u>3,001</u>	<u>3,254</u>
Impuesto a la renta causado (1)	<u>689</u>	<u>781</u>
Anticipo calculado (2)	<u>129</u>	<u>24</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>689</u>	<u>781</u>

(1) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 23% sobre las utilidades sujetas a distribución (24% para el año 2011) y del 13% sobre las utilidades sujetas a capitalización (14% para el año 2011).

(2) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

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 2009 al 2012.

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
SalDOS al comienzo del año	684	509
Provisión del año	689	781
Pagos efectuados	(1,046)	(606)
SalDOS al fin del año	<u>327</u>	<u>684</u>

Pagos efectuados - Incluye el anticipo pagado, retenciones en la fuente y saldo inicial del impuesto.

7.4 Impuesto a la renta reconocido directamente en el patrimonio

	<u>2012</u>	<u>2011</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 7.5) y total	<u>-</u>	<u>135</u>

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

	<u>Saldos al comienzo del año</u>	<u>Reconocido en los resultados</u>	<u>Reconocido directamente en el patrimonio</u>	<u>Saldos al fin del año</u>
	... (en miles de U.S. dólares) ...			
<u>Año 2012</u>				
<i>Pasivos por impuestos diferidos en relación a:</i>				
Propiedades de inversión y total	<u>(2,979)</u>	<u>2,979</u>	<u>-</u>	<u>-</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>

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	<u>2,670</u>	<u>2,817</u>
Gasto impuesto a la renta	614	676
Gastos no deducibles	77	80
Otras partidas conciliatorias		25
Reversión de pasivos por impuestos diferidos	(2,979)	
Ingresos exentos	(2)	
Efecto de impuestos diferidos	<u>-</u>	<u>(101)</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>(2,290)</u>	<u>680</u>
Tasa de efectiva de impuestos	<u>-</u>	<u>24%</u>

7.7 Aspectos Tributarios

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

Depreciación de Revaluación Decreto Ejecutivo No. 1180 - Con fecha 30 de mayo del 2012, el Servicio de Rentas Internas promulgó el Decreto Ejecutivo No. 1180 en el que se reforma el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, eliminando el literal mediante el cual, la autoridad tributaria y los contribuyentes consideraban sin efectos tributarios la revaluación de activos fijos.

Con base en el referido decreto, la Compañía decidió que tomará como gasto deducible de la base imponible sujeta al impuesto a la renta, a partir de enero del 2013, el valor de la depreciación de la revaluación de activos fijos efectuada a la fecha de transición de las NIIF; por consiguiente, procedió a reversar el saldo del pasivo por impuestos diferidos con abono a resultados.

8. OBLIGACIONES ACUMULADAS

Un resumen de obligaciones acumuladas es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Participación a empleados	471	515
Otras provisiones	<u>2</u>	<u>2</u>
Total	<u>473</u>	<u>517</u>

8.1 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>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	515	495
Provisión del año	471	515
Pagos efectuados	<u>(515)</u>	<u>(495)</u>
Saldos al fin del año	<u>471</u>	<u>515</u>

9. INGRESOS DIFERIDOS

Los movimientos de los ingresos diferidos fueron como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	13,959	15,668
Adiciones	226	237
Reconocimiento como ingreso (Nota 13)	<u>(1,628)</u>	<u>(1,946)</u>
Saldos al fin del año	<u>12,557</u>	<u>13,959</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	1,607	1,588
No corriente	<u>10,950</u>	<u>12,371</u>
Total	<u>12,557</u>	<u>13,959</u>

10. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

10.1 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.

10.1.1 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.

10.1.2 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.

10.1.3 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.

10.1.4 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\$1.3 millones
Índice de liquidez	1.5 veces
Pasivos totales / patrimonio	0.6 veces
Pasivos totales / activos totales	0.39 veces

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.

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

... Diciembre 31,...
2012 2011
(en miles de U.S. dólares)

Activos financieros:

Costo amortizado:		
Efectivo y bancos (Nota 4)	3,692	4,884
Cuentas por cobrar comerciales (Nota 5)	<u>20</u>	<u>40</u>
Total	<u><u>3,712</u></u>	<u><u>4,924</u></u>

Pasivos financieros:

Costo amortizado:		
Cuentas por pagar comerciales y total	<u>-</u>	<u>45</u>

10.3 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.

11. PATRIMONIO

11.1 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.

11.2 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.

11.3 Utilidades Retenidas - Un resumen de las utilidades retenidas es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Utilidades retenidas - distribuibles	4,960	2,137
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	<u>15,219</u>	<u>15,219</u>
Total	<u>20,179</u>	<u>17,356</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.

11.4 Dividendos - El 29 de marzo del 2012, se canceló un dividendo de US\$4.27 por acción, equivalente a un dividendo total de US\$2.1 millones. El 17 de marzo del 2011, se canceló un dividendo de US\$4.2 por acción, equivalente a un dividendo total de US\$2.1 millones a los tenedores de acciones ordinarias pagadas totalmente.

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.

12. INGRESOS POR CONCESIÓN DE LOCALES

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Ingresos por concesiones de locales (Nota 9)	1,628	1,946
Ingresos por concesiones de islas	<u>4</u>	<u>12</u>
Total	<u>1,632</u>	<u>1,958</u>

13. INGRESOS POR INVERSIONES

Un resumen de ingresos por inversiones es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Ingresos por arrendamientos operativos	2,705	2,526
Ingresos por intereses sobre activos financieros medidos al costo amortizado:		
Depósitos bancarios	<u>6</u>	<u>7</u>
Total	<u>2,711</u>	<u>2,533</u>

14. GASTOS POR BENEFICIOS A EMPLEADOS

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Participación a empleados	471	515
Sueldos	44	44
Aportes al IESS	9	9
Beneficios sociales	5	5
Beneficios definidos	<u>2</u>	<u>1</u>
Total	<u>531</u>	<u>574</u>

15. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

15.1 La Compañía como arrendador

15.1.1 Acuerdos de arrendamiento - El arrendamiento operativo se relaciona 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 2012 y 2011, los ingresos por arrendamiento de propiedades de inversión obtenidos por la Compañía provenientes de sus propiedades de inversión, bajo el esquema de arrendamiento operativo, ascendieron a US\$2.7 millones y US\$2.5 millones, respectivamente. (Ver Nota 13).

16. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

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

2012 2011
(en miles de U.S. dólares)

Ingresos recibidos por inversiones (Nota 13)	<u>2,705</u>	<u>2,526</u>
--	--------------	--------------

16.2 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:

2012 2011
(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.

17. COMPROMISOS FINANCIEROS

El compromiso más importante de la Compañía, al 31 de diciembre del 2012 y 2011, 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 Nota 15).

Contratos de Concesión - La Compañía mantiene firmado 80 contratos que corresponden a los locales comerciales de San Luis Shopping por valor único de concesión (VUC) y valor inicial de concesión (VIC).

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

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de los estados financieros (marzo 15 del 2013) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

19. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en marzo 15 del 2013 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.
