



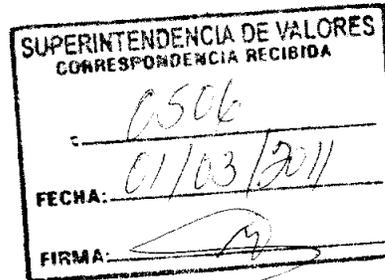
METROCENTRO, S.A. DE C.V.

EL SALVADOR

Blvd. Tutunichapa, Edificio Grupo Roble, Costado Norte de Metrocentro,
San Salvador, Tel. 257-6000, Fax 237-6006 y 237-6010

San Salvador, 28 de febrero de 2011

Ingeniero
René Mauricio Guardado Rodríguez
Superintendente
Superintendencia de Valores
Presente



Estimado ingeniero Guardado Rodríguez:

Sirva la presente para saludarle y desearle éxitos en sus labores diarias.

Por este medio, enviamos un ejemplar de los estados financieros e informe de los auditores independientes de Metrocentro, S. A. de C. V. al 31 de diciembre de 2010

Sin otro particular me suscribo de usted.

Atentamente,

Javier Gurmán Reyes
Gerente Financiero y Administrativo
Metrocentro, S. A. de C. V.



**Metrocentro, S. A. de C. V.
y subsidiarias**

**Estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2010 y 2009**

Metrocentro, S. A. de C. V. y subsidiarias
(Compañía salvadoreña, subsidiaria de
International Shopping Center Holdings, Inc.)

Contenido
31 de diciembre de 2010 y 2009

	Página
Informe de los auditores independientes	1 - 2
Estados financieros	
Balance general consolidado	3
Estado consolidado de resultados	4
Estado consolidado de cambios en el patrimonio	5
Estado consolidado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros consolidados	7 - 25

Informe de los auditores independientes

A la Junta Directiva y
a los Accionistas de
Metrocentro, S. A. de C. V.

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Metrocentro, S. A. de C. V. y sus subsidiarias que comprenden el balance general consolidado al 31 de diciembre de 2010, así como los estados consolidados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha y un resumen de las principales políticas contables y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros

La administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las normas de información financiera adoptadas en El Salvador, y del control interno que la administración determine necesario para la preparación de estados financieros libres de representaciones erróneas importantes, ya sea por fraude o error.

Responsabilidad de los auditores

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener una seguridad razonable que los estados financieros están libres de representaciones erróneas importantes.

Una auditoría implica efectuar procedimientos para la obtención de evidencia sobre los montos y las divulgaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de representaciones erróneas importantes en los estados financieros, ya sea por fraude o error. Al realizar las evaluaciones de riesgo, el auditor considera los controles internos relacionados con la preparación y presentación razonable de los estados financieros por parte de la entidad, con el objeto de diseñar los procedimientos de auditoría que son apropiados en las circunstancias; pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones importantes hechas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

A la Junta Directiva y
a los Accionistas de
Metrocentro, S. A. de C. V.
Página 2

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados referidos anteriormente, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Metrocentro, S. A. de C. V. y sus subsidiarias al 31 de diciembre de 2010, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha de conformidad con las normas de información financiera adoptadas en El Salvador.

PricewaterhouseCoopers, S. A. de C. V.
Inscripción N°214


Cecilia Ortega
28 de febrero de 2011



Metrocentro, S. A. de C. V. y subsidiarias
 (compañía salvadoreña, subsidiaria de
 International Shopping Center Holdings, Inc.)

Balance general consolidado
31 de diciembre de 2010 y 2009

(expresado en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 4)

	Notas	2010	2009
Activo			
Activo circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 7,392,805	\$ 8,342,889
Cuentas y documentos por cobrar	6	3,246,650	1,776,456
Locales comerciales para la venta		1,638,181	1,910,801
Apartamentos para la venta		2,701,666	-
Gastos pagados por anticipado		<u>494,848</u>	<u>483,360</u>
Total del activo circulante		<u>15,474,150</u>	<u>12,513,506</u>
Activo no circulante			
Apartamentos para la venta		1,777,310	-
Anticipos a contratistas		1,311,592	2,435,444
Propiedades de inversión	7	121,498,132	125,029,502
Terrenos para futuro desarrollo	8	8,412,894	8,399,528
Proyectos en desarrollo, mobiliario, equipo y vehículos, neto	9	21,553,906	23,892,762
Alquiler de terreno pagado por anticipado	10	681,433	699,444
Impuesto sobre la renta diferido	17	<u>465,065</u>	<u>400,697</u>
Total del activo no circulante		<u>155,700,332</u>	<u>160,857,377</u>
		<u>\$171,174,482</u>	<u>\$173,370,883</u>
Pasivo y patrimonio			
Pasivo circulante			
Porción corriente de la deuda a largo plazo	11	\$ 7,733,517	\$ 16,291,337
Anticipos recibidos de clientes		4,812,811	5,401,648
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	12	3,190,448	3,599,591
Dividendos por pagar		44,396	33,781
Impuesto sobre la renta por pagar	17	<u>3,050,111</u>	<u>2,764,063</u>
Total del pasivo circulante		<u>18,831,283</u>	<u>28,090,420</u>
Pasivo no circulante			
Préstamos y otras obligaciones financieras a largo plazo	11	<u>59,913,698</u>	<u>61,215,833</u>
Total del pasivo		<u>78,744,981</u>	<u>89,306,253</u>
Patrimonio			
Capital	13	57,120,000	57,120,000
Reserva legal		8,878,166	7,741,420
Utilidades retenidas		<u>26,431,335</u>	<u>19,203,210</u>
Total del patrimonio		<u>92,429,501</u>	<u>84,064,630</u>
		<u>\$171,174,482</u>	<u>\$173,370,883</u>

Las notas que se acompañan forman parte integral de estos estados financieros

Metrocentro, S. A. de C. V. y subsidiarias
 (compañía salvadoreña, subsidiaria de
 International Shopping Center Holdings, Inc.)

Estado consolidado de resultados
Años que terminaron el 31 de diciembre de 2010 y 2009
 (expresado en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 4)

	Notas	2010	2009
Ingresos			
Arrendamiento de locales comerciales		\$43,016,165	\$42,254,561
Venta de apartamentos		3,230,548	-
Venta de locales comerciales		620,000	440,137
Otros ingresos	15	<u>1,861,131</u>	<u>1,432,472</u>
Total de ingresos		<u>48,727,844</u>	<u>44,127,170</u>
Costos y gastos de operación			
Gastos de arrendamiento de locales comerciales	14	13,164,093	12,186,966
Costo de ventas de apartamentos		2,528,813	-
Costos de venta de locales comerciales		195,185	232,011
Gastos administrativos y generales		<u>5,034,966</u>	<u>4,238,824</u>
		<u>20,923,057</u>	<u>16,657,801</u>
Utilidad antes de depreciación, gastos financieros e impuesto sobre la renta		27,804,787	27,469,369
Depreciación		<u>(8,995,832)</u>	<u>(9,771,830)</u>
Utilidad de operación		18,808,955	17,697,539
Gastos financieros, netos	16	<u>(2,600,852)</u>	<u>(2,844,403)</u>
Utilidad antes de la provisión para el impuesto sobre la renta		16,208,103	14,853,136
Provisión para el impuesto sobre la renta	17	<u>(3,763,232)</u>	<u>(3,495,756)</u>
Utilidad neta		<u>\$12,444,871</u>	<u>\$11,357,380</u>

Las notas que se acompañan forman parte integral de estos estados financieros

Metrocentro, S. A. de C. V. y subsidiarias
 (compañía salvadoreña, subsidiaria de
 International Shopping Center Holdings, Inc.)

Estado consolidado de cambios en el patrimonio
Años que terminaron el 31 de diciembre de 2010 y 2009
 (expresado en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 4)

	Notas	Capital social	Reserva legal	Utilidades retenidas	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2008		\$46,628,572	\$6,698,123	\$21,420,555	\$74,747,250
Dividendos decretados	13	-	-	(2,040,000)	(2,040,000)
Traslado a la reserva legal		-	1,043,297	(1,043,297)	-
Capitalización de utilidades retenidas		10,491,428	-	(10,491,428)	-
Utilidad neta - 2009		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>11,357,380</u>	<u>11,357,380</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2009		57,120,000	7,741,420	19,203,210	84,064,630
Dividendos decretados	13	-	-	(4,080,000)	(4,080,000)
Traslado a la reserva legal		-	1,136,746	(1,136,746)	-
Utilidad neta - 2010		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>12,444,871</u>	<u>12,444,871</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2010		<u>\$57,120,000</u>	<u>\$8,878,166</u>	<u>\$26,431,335</u>	<u>\$92,429,501</u>

Las notas que se acompañan forman parte integral de estos estados financieros

Metrocentro, S. A. de C. V. y subsidiarias
(compañía salvadoreña, subsidiaria de
International Shopping Center Holdings, Inc.)

Estado consolidado de flujos de efectivo
Años que terminaron el 31 de diciembre de 2010 y 2009
(expresado en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 4)

	Notas	2010	2009
Flujo neto de efectivo en las actividades de operación			
Utilidad neta		\$12,444,871	\$11,357,380
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades operativas -			
Depreciaciones	7 y 9	8,995,832	9,771,830
Provisión para el impuesto sobre la renta	17	3,763,232	3,495,756
Estimación por deterioro de cuentas por cobrar	6	290,945	478,448
Retiro de mobiliario y equipo y vehículos, neto	9	3,519	103,709
Ingresos y gastos financieros	16	2,600,852	2,844,403
Reclasificaciones de propiedades de inversión		(67,830)	-
Movimiento en el capital de trabajo operativo -			
Aumento en cuentas por cobrar		(1,876,273)	(733,235)
Variación neta en cuentas por cobrar y pagar con compañías relacionadas		(145,600)	104,118
(Aumento) disminución en gastos pagados por anticipado		(11,488)	33,202
Disminución en locales comerciales para la venta		272,620	251,721
Disminución en apartamentos para la venta		2,528,811	-
Disminución en otros activos		18,011	18,011
Disminución en anticipos recibidos de clientes		(588,837)	(257,250)
Disminución en cuentas por pagar y gastos acumulados		(125,481)	(592,163)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación antes de intereses e impuestos		28,103,184	26,875,930
Intereses recibidos		327,297	847,591
Intereses pagados		(2,999,962)	(4,004,054)
Impuestos pagados		(3,492,667)	(3,701,426)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>21,937,852</u>	<u>20,018,041</u>
Flujo neto de efectivo en las actividades de inversión			
Disminución en inversiones mantenidas hasta el vencimiento		-	4,000,000
Disminución en inversiones disponibles para la venta		-	1,029,800
Aumento en terrenos para futuro desarrollo		(13,366)	(5,367,248)
Adiciones a propiedades de inversión	7	(216,840)	(534,381)
Disminución en anticipos a contratistas		1,123,852	1,021,590
Adquisición de mobiliario y equipo y vehículos y proyectos de construcción	9	(9,852,242)	(8,898,364)
Efectivo neto usado en las actividades de inversión		<u>(8,958,596)</u>	<u>(8,748,603)</u>
Flujo neto de efectivo por las actividades de financiamiento			
Aumento en préstamos bancarios a corto plazo		-	5,500,000
Abono a préstamos a corto plazo		-	(10,000,000)
Abono a préstamos a largo plazo		(6,500,000)	(5,179,236)
Emisiones de certificados de inversión		20,813,338	20,094,180
Pago de certificados de inversión		(24,173,293)	(23,332,392)
Pago de dividendos		(4,069,385)	(2,091,630)
Efectivo neto (usado en) provisto por las actividades de financiamiento		<u>(13,929,340)</u>	<u>(15,009,078)</u>
(Disminución) aumento neto de efectivo		(950,084)	(3,739,640)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		8,342,889	12,082,529
Efectivo y equivalentes de efectivo a final del año		<u>\$ 7,392,805</u>	<u>\$ 8,342,889</u>

Las notas que se acompañan forman parte integral de estos estados financieros

Metrocentro, S. A. de C. V. y subsidiarias
(compañía salvadoreña, subsidiaria de
International Shopping Center Holdings, Inc.)

Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2010 y 2009

(expresado en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 4)

1. Información general

La Compañía fue organizada como sociedad anónima el 29 de marzo de 1960 de acuerdo con las leyes de la República de El Salvador por un plazo de cien años. Su domicilio principal está localizado en Edificio Roble, Boulevard Tutunichapa, de San Salvador, El Salvador.

La actividad principal de la Compañía consiste en el desarrollo de bienes inmuebles y en el arrendamiento de bienes inmuebles desarrollados. La Compañía emplea cerca de 812 personas.

La sociedad que constituye la última controladora de la Compañía es Prisma, S. A., empresa domiciliada en Panamá, República de Panamá.

Con fecha 7 de febrero de 2011, la administración de la Compañía autorizó la emisión de los estados financieros. Estos estados financieros estarán disponibles para los accionistas y otros usuarios a partir de la fecha de celebración de la Junta General de Accionistas.

2. Resumen de las principales políticas contables

Bases para la preparación de los estados financieros

Los estados financieros consolidados han sido preparados con base a las normas de información financiera adoptadas en El Salvador, las cuales contemplan las normas internacionales de contabilidad, revisiones y/o actualizaciones, incluyendo las respectivas interpretaciones, vigentes hasta el 31 de octubre de 2003. Los estados financieros consolidados se encuentran bajo la convención del costo histórico.

Con fecha 7 de octubre de 2009, el Consejo de Vigilancia de la Profesión de Contaduría Pública y Auditoría, resolvió aprobar el plan integral para la adopción de normas internacionales de información financiera para pequeñas y medianas empresas (NIIF para Pymes) para las entidades que no cotizan en el mercado de valores, y las normas internacionales de información financiera (NIIF versión completa) para las entidades que cotizan en el mercado de valores; también estableció que aquellas entidades que no cotizan en el mercado de valores podrán adoptar voluntariamente las NIIF versión completa. De acuerdo con lo anterior, la Compañía debe presentar sus primeros estados financieros de propósito general con base a NIIF versión completa por el ejercicio que inició el 1 de enero de 2011.

Los estados financieros consolidados se presentan en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de curso legal en El Salvador.

Metrocentro, S. A. de C. V. y subsidiarias

(compañía salvadoreña, subsidiaria de
International Shopping Center Holdings, Inc.)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2010 y 2009

(expresado en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 4)

La preparación de los estados financieros requiere que la administración de la Compañía realice estimaciones y supuestos que afectan los importes registrados de ciertos activos y pasivos, así como la divulgación de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros y los montos de los ingresos y gastos durante el período que se informa. Aunque estos estimados se basan en el mejor criterio de la gerencia a la fecha de los estados financieros, los resultados reales podrían diferir de esas estimaciones.

Principio de consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen las cuentas de Metrocentro, S. A. de C. V. y sus subsidiarias: Servicios Eléctricos Comerciales, S. A. de C. V., Servicios de Mantenimiento y Seguridad, S. A. de C. V. y Marina Real, S. A. de C. V. Todas las cuentas y transacciones importantes entre compañías han sido eliminadas en la preparación de los estados financieros consolidados.

Efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se presentan en el balance general al costo: para propósitos de los estados de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, depósitos a la vista en bancos y otros instrumentos cuyo vencimiento original no excede tres meses.

Cuentas por cobrar comerciales

Las cuentas por cobrar comerciales son registradas al monto según la factura menos una estimación por deterioro de estas cuentas por cobrar. La recuperabilidad de las cuentas por cobrar es analizada periódicamente. Las cuentas consideradas irrecuperables son dadas de baja en el momento en que son identificadas. La estimación por deterioro para cuentas por cobrar se establece con base a la morosidad de la cartera, aplicando los siguientes porcentajes: cuentas con mora entre 31 y 60 días - 1%, de 61 a 90 días - 10%, de 91 a 120 días - 50%, de 121 a 180 días - 80% y mayor a 180 días - 100%, basados en importes recuperables y otros factores de riesgo de recuperabilidad determinados por la Administración. Los anticipos recibidos de clientes sobre la venta de locales no escriturados son reconocidos como pasivo.

Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión, compuestas básicamente por locales en centros comerciales, son mantenidas para obtener ingresos por alquileres a largo plazo. Las propiedades de inversión son registradas al costo de adquisición o construcción menos depreciación acumulada; la depreciación se calcula por el método de línea recta sobre su vida útil estimada. Las ganancias y pérdidas provenientes del retiro o venta se incluyen en resultados, así como los gastos por reparaciones y mantenimiento que no extienden la vida útil de los activos. La tasa de depreciación es del 5% anual para la edificación y entre el 20% y 50% anual para los equipos.

Metrocentro, S. A. de C. V. y subsidiarias
(compañía salvadoreña, subsidiaria de
International Shopping Center Holdings, Inc.)

Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2010 y 2009

(expresado en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 4)

Terrenos para futuro desarrollo

Los terrenos para futuro desarrollo están registrados a su costo de adquisición, que incluye la capitalización de gastos en el mejoramiento del inmueble.

Proyectos en desarrollo, mobiliario, equipo y vehículos

Los proyectos en desarrollo se valúan al costo acumulado de construcción, que incluye la capitalización de intereses por préstamos obtenidos en forma específica para la construcción e instalación de estos activos.

El mobiliario, equipo y los vehículos se valúan al costo de adquisición y la depreciación se calcula por el método de línea recta sobre su vida útil estimada. Las ganancias y pérdidas provenientes del retiro o venta se incluyen en resultados, así como los gastos por reparaciones y mantenimiento que no extienden la vida útil de los activos. Las tasas de depreciación oscilan entre el 20% y el 50% anual.

Deterioro de activos no circulantes

El posible deterioro del valor en libros de los activos no circulantes de la Compañía es evaluado periódicamente. De haber tal indicación, se estima el monto recuperable de ese activo. La pérdida por deterioro se reconoce cuando el monto en libros de tal activo excede su monto recuperable o valor de uso; tal pérdida se reconoce en el estado de resultados.

El monto recuperable de los activos equivale al monto más alto obtenido después de comparar el precio neto de venta con el valor en uso. El precio neto de venta equivale al valor que se obtiene en una transacción en condiciones de mercado, menos los costos necesarios estimados para llevar a cabo la venta. El valor en uso corresponde al valor actual de los flujos y desembolsos de efectivo futuros que se derivan del uso continuo de un activo y de su disposición al final.

Impuesto sobre la renta diferido

La Compañía contabiliza el impuesto diferido bajo el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre la base impositiva de activos y pasivos y los montos registrados para efectos financieros. La principal diferencia temporal está relacionada con la valuación de las cuentas por cobrar.

Metrocentro, S. A. de C. V. y subsidiarias
(compañía salvadoreña, subsidiaria de
International Shopping Center Holdings, Inc.)

Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2010 y 2009

(expresado en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 4)

Indemnizaciones y costos de pensiones

Las compensaciones que van acumulándose a favor de los empleados de la Compañía según el tiempo de servicio, de acuerdo con las disposiciones del Código de Trabajo vigente, pueden llegar a serles pagadas en caso de despido sin causa justificada. La política de la Compañía es registrar gastos por este concepto en el período que se conoce la obligación, con excepción de la subsidiaria Servicios de Mantenimiento y Seguridad, S. A. de C. V. que indemniza anualmente sus empleados. Al 31 de diciembre de 2010 la contingencia máxima por indemnizaciones se estima en \$530,228 (\$483,585 en 2009). Durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2010 la Compañía pagó por este concepto \$219,985 (\$218,169 en 2009).

Los costos de pensiones corresponden a un plan de beneficios por retiro de contribución definida, mediante el cual la Compañía y los empleados efectúan aportes a un fondo de pensiones administrado por una institución especializada autorizada por el Gobierno de El Salvador, la cual conforme a la Ley de Sistema de Ahorro para Pensiones, es responsable del pago de las pensiones y otros beneficios a los afiliados a ese sistema.

Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por arrendamiento se reconocen sobre la base de lo devengado. Los ingresos por venta de locales y apartamentos son reconocidos en el momento en que se formaliza la correspondiente escritura de compra-venta. Los ingresos por intereses devengados se reconocen sobre la base de acumulación. Los ingresos relacionados con los locales anclas se determinan aplicando un porcentaje sobre las ventas netas mensuales reportadas o el canon mínimo de arrendamiento, el que sea mayor.

Provisiones

Una provisión es reconocida cuando la Compañía adquiere una obligación legal o asumida como resultado de un evento pasado y es probable que se requiera un desembolso económico para cancelar tal obligación. El valor estimado de esa acumulación, se ajusta a la fecha de los estados financieros afectando directamente el estado de resultados.

Gastos de mantenimiento

Los gastos de mantenimiento se reconocen en el período que se generan. La recuperación de estos gastos cobrados a los arrendatarios se presenta en la línea de ingresos por arrendamientos.

Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas se reconoce como un pasivo en los estados financieros de la Compañía en el período en el cual los dividendos son aprobados por los accionistas.

Metrocentro, S. A. de C. V. y subsidiarias
(compañía salvadoreña, subsidiaria de
International Shopping Center Holdings, Inc.)

Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2010 y 2009

(expresado en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 4)

3. Administración de riesgos financieros

Factor de riesgo financiero

En el transcurso normal de sus operaciones, la Compañía está expuesta a una variedad de riesgos financieros, los cuales trata de minimizar a través de la aplicación de políticas y procedimientos de administración de riesgo. Estas políticas cubren el riesgo de tasas de interés, el riesgo de crédito y el riesgo de liquidez.

Riesgo por tipo de cambio de moneda - La Compañía opera localmente; todas las importaciones de materiales, financiamiento externo, etc. están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América y por lo tanto, no hay exposición al riesgo cambiario.

Riesgo de tasa de interés - Los ingresos y flujos de fondos operativos de la Compañía no están influenciados por cambios en las tasas de mercado. La Compañía no mantiene activos significativos que devenguen intereses. En virtud de las condiciones del mercado local, la Compañía toma préstamos a tasas de interés variables.

Riesgo de crédito - La Compañía está sujeta al riesgo de crédito de sus clientes y tiene políticas establecidas para asegurar que la venta de propiedades y los arrendamientos se efectúan a clientes con una historia crediticia adecuada. La Compañía tiene políticas que limitan el monto de exposición financiera con cualquier institución financiera.

Riesgo de liquidez - La Compañía ejerce una administración de riesgo de liquidez prudente y, por lo tanto, mantiene suficiente efectivo y otros instrumentos líquidos, así como la disponibilidad de fondos a través de montos adecuados de líneas de crédito comprometidas en varias instituciones.

Valor razonable de los instrumentos financieros

El valor razonable de un instrumento financiero corresponde al monto corriente al cual podría ser intercambiado entre partes interesadas, que no sea una liquidación forzada. El valor razonable está mejor determinado con base a cotizaciones de precios de mercado.

El valor en libros de los siguientes activos y pasivos financieros se aproxima a su respectivo valor razonable: efectivo, préstamos bancarios a corto plazo y las obligaciones por emisiones. Las cuentas y documentos por cobrar son activos financieros no derivados con pagos determinados o fijos y no son cotizados en un mercado activo. El valor en libros de las cuentas por pagar comerciales se asumen que se aproximan a su valor razonable de mercado. El valor razonable de los pasivos financieros, para propósitos de divulgación, es estimado descontando los flujos futuros de efectivo contractuales a la tasa de interés de mercado corriente que es la disponible para el Grupo para instrumentos financieros similares.

Metrocentro, S. A. de C. V. y subsidiarias
 (compañía salvadoreña, subsidiaria de
 International Shopping Center Holdings, Inc.)

Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2010 y 2009

(expresado en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 4)

4. Unidad monetaria

La Ley de Integración Monetaria aprobada con fecha 30 de noviembre de 2000, establece que a partir del 1 de enero de 2001 el dólar de los Estados Unidos de América será moneda de curso legal y que todas las transacciones que se realicen en el sistema financiero se expresarán en dólares. Los libros de la Compañía se mantienen en dólares de los Estados Unidos de América representados por el símbolo \$ en los estados financieros adjuntos.

5. Efectivo y equivalentes de efectivo

	2010	2009
Efectivo	\$ 620,128	\$ 656,532
Depósitos en cuenta corriente	3,772,677	1,486,357
Depósitos a plazo	<u>3,000,000</u>	<u>6,200,000</u>
	<u>\$7,392,805</u>	<u>\$8,342,889</u>

6. Cuentas y documentos por cobrar

	2010	2009
Documentos por cobrar	\$ 745,738	\$ 731,555
Cuentas por cobrar a clientes	3,850,756	2,406,373
Condominio Metrosur	54,019	23,720
Condominio Torre Roble	16,975	5,444
Compañías relacionadas	175,702	290,836
Funcionarios y empleados	16,531	16,731
Otras cuentas por cobrar	<u>300,559</u>	<u>112,947</u>
	5,160,280	3,587,606
Menos - Estimación por deterioro de cuentas por cobrar	<u>(1,913,630)</u>	<u>(1,811,150)</u>
	<u>\$3,246,650</u>	<u>\$1,776,456</u>

Metrocentro, S. A. de C. V. y subsidiarias
 (compañía salvadoreña, subsidiaria de
 International Shopping Center Holdings, Inc.)

Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2010 y 2009

(expresado en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 4)

El movimiento anual de la estimación por deterioro de cuentas por cobrar se detalla a continuación:

	2010	2009
Saldo al inicio del año	\$1,811,150	\$1,487,960
Provisión cargada en los resultados del año	290,945	478,448
Cuenta incobrables liquidadas durante el año	<u>(188,465)</u>	<u>(155,258)</u>
Saldo al final del año	<u>\$1,913,630</u>	<u>\$1,811,150</u>

En cuanto al riesgo de crédito de sus cuentas y documentos por cobrar, éste se puede concentrar en los locales denominados anclas en cada Centro Comercial entre los cuales se encuentran: Almacenes Simán, S. A. de C. V., Corporación de Tiendas Internacionales, S. A. de C. V., Almacenes Carrión, S. A. de C. V., Cinemark El Salvador, Ltda. de C. V., Operadora del Sur, S. A. de C. V. y Callejas, S. A. de C. V.

La tasa de interés promedio generada por los documentos por cobrar fue del 8.87% (8.45% en 2009).

7. Propiedades de inversión

Al 31 de diciembre de 2009

Costo	\$189,826,679
Depreciación acumulada	<u>(64,797,177)</u>
Valor neto en libros	<u>\$125,029,502</u>

Año que terminó el 31 de diciembre de 2009

Saldos al inicio del año	\$125,029,502
Adiciones	216,840
Reclasificaciones	129,880
Ventas	(62,050)
Depreciación	(8,511,980)
Traslado de activos fijos y proyectos en desarrollo (a)	<u>4,695,940</u>
Saldos al final del año	<u>\$121,498,132</u>

Al 31 de diciembre de 2010

Costo	\$194,677,410
Depreciación acumulada	<u>(73,179,278)</u>
Valor neto en libros	<u>\$121,498,132</u>

(a) Corresponde a apartamentos El Pedregal.

Metrocentro, S. A. de C. V. y subsidiarias
 (compañía salvadoreña, subsidiaria de
 International Shopping Center Holdings, Inc.)

Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2010 y 2009

(expresado en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 4)

Las propiedades de inversión corresponden a los siguientes centros comerciales: Unicentro Soyapango, Unicentro Metrópolis, Unicentro Altavista, Unicentro Lourdes, Metrocentro San Salvador, Metrocentro San Miguel, Metrocentro Santa Ana, Metrocentro Sonsonate, El Paseo y Multiplaza Panamericana.

El valor razonable de las propiedades de inversión se establece por los precios actuales de un mercado activo para propiedades similares en la misma localidad y condiciones y sujetas a contratos de arrendamientos. Ante la ausencia de precios en el mercado, la administración, para estimar el valor de las propiedades de inversión, ha utilizado los valúos independientes practicados al 30 de noviembre de 2010 por un perito valuador calificado por la Superintendencia del Sistema Financiero, cuyo monto determinado fue de \$451,147,901.

8. Terrenos para futuro desarrollo

	2010	2009
Terreno - Costa del Sol	\$5,537,351	\$5,367,248
Terreno - Multiplaza Panamericana	1,601,605	1,758,342
Metrocentro San Salvador - Zona verde (octava etapa)	726,430	726,430
Terreno - Lourdes Colón	352,934	352,934
Terreno - Santa Ana	194,574	194,574
	<u>\$8,412,894</u>	<u>\$8,399,528</u>

9. Proyectos en desarrollo, mobiliario y equipo y vehículos

	Proyectos en desarrollo	Mobiliario y equipo	Vehículos	Total
Al 31 de diciembre de 2009				
Costo	\$23,051,599	\$3,330,302	\$ 271,973	\$26,653,874
Depreciación acumulada	-	(2,576,684)	(184,428)	(2,761,112)
Valor neto en libros	<u>\$23,051,599</u>	<u>\$ 753,618</u>	<u>\$ 87,545</u>	<u>\$23,892,762</u>
Año que terminó el 31 de diciembre de 2010				
Saldo al inicio del año	\$23,051,599	\$ 753,618	\$ 87,545	\$23,892,762
Adiciones	9,380,633	328,649	142,960	9,852,242
Retiros	(2,760)	-	(759)	(3,519)
Ventas	-	-	-	-
Traslado a apartamentos para la venta	(7,007,787)	-	-	(7,007,787)
Traslado a propiedades de inversión	(4,695,940)	-	-	(4,695,940)
Depreciaciones	-	(449,368)	(34,484)	(483,852)
Saldos al final del año	<u>\$20,725,745</u>	<u>\$ 632,899</u>	<u>\$ 195,262</u>	<u>\$21,553,906</u>
Al 31 de diciembre de 2010				
Costo	\$20,725,745	\$3,658,952	\$ 405,823	\$24,790,520
Depreciación acumulada	-	(3,026,053)	(210,561)	(3,236,614)
Valor neto en libros	<u>\$20,725,745</u>	<u>\$ 632,899</u>	<u>\$ 195,262</u>	<u>\$21,553,906</u>

Metrocentro, S. A. de C. V. y subsidiarias
 (compañía salvadoreña, subsidiaria de
 International Shopping Center Holdings, Inc.)

Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2010 y 2009

(expresado en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 4)

Los proyectos en desarrollo se presentan a continuación:

	2010	2009
Proyecto Multiplaza Torre El Pedregal	\$19,661,935	\$22,676,840
Remodelación y ampliación Metrocentro San Miguel	-	183,009
Remodelación Metrocentro San Salvador 12 ^a etapa	-	175,832
Remodelación Metrocentro San Salvador 7 ^a etapa	1,019,195	-
Remodelación Unicentro Lourdes Colón	<u>44,614</u>	<u>15,918</u>
	<u>\$20,725,744</u>	<u>\$23,051,599</u>

10. Alquiler de terreno pagado por anticipado

Durante el año 2000 la Compañía obtuvo los derechos de un contrato de arrendamiento con la Alcaldía Municipal de San Salvador (cedido por una compañía afiliada) sobre el terreno donde opera el centro de compras El Paseo. Con base en este acuerdo de cesión, la Compañía reembolsó a la compañía afiliada el valor del arrendamiento pagado por anticipado de \$861,547; el plazo del arrendamiento es de 50 años y vence el 17 de noviembre de 2048. El monto del arrendamiento pagado por anticipado se amortiza bajo el método de línea recta sobre el plazo del arrendamiento.

11. Préstamos y otras obligaciones financieras por pagar

	2010	2009
Circulante		
Porción corriente de préstamos de largo plazo	\$ 4,625,000	\$12,125,000
Porción corriente de obligaciones por emisiones	<u>3,108,517</u>	<u>4,166,337</u>
	<u>\$ 7,733,517</u>	<u>\$16,291,337</u>
No circulante		
Porción no corriente de préstamos de largo plazo	\$15,062,500	\$14,062,500
Obligaciones por emisiones	<u>44,851,198</u>	<u>47,153,333</u>
	<u>\$59,913,698</u>	<u>\$61,215,833</u>

Metrocentro, S. A. de C. V. y subsidiarias
 (compañía salvadoreña, subsidiaria de
 International Shopping Center Holdings, Inc.)

Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2010 y 2009

(expresado en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 4)

Los vencimientos de la deuda a largo plazo son los siguientes:

	2010	2009
A 2 años	\$ 7,120,298	\$ 6,471,133
Entre 3 y 5 años	19,419,000	24,901,700
Más de 5 años	<u>33,374,400</u>	<u>29,843,000</u>
	<u>\$59,913,698</u>	<u>\$61,215,833</u>

Los préstamos con un saldo de \$19,687,500 en 2010 (\$26,187,500 en 2009) están garantizados con pagaré e hipotecas sobre propiedades de inversión de los centros comerciales de San Salvador y San Miguel.

Las tasas de interés promedio ponderadas de estas obligaciones a la fecha del balance se detallan a continuación:

	2010	2009
Préstamos bancarios a largo plazo	2.88%	2.81%
Certificados de inversión	4.42%	3.84%

El valor razonable de los préstamos a largo plazo se presenta a continuación:

	Valor en libros		Valor razonable	
	2010	2009	2010	2009
Préstamos por pagar a largo plazo	<u>\$15,062,500</u>	<u>\$14,062,500</u>	<u>\$13,722,341</u>	<u>\$12,109,869</u>

Los valores razonables se basan en los flujos de efectivo descontados, utilizando una tasa de interés de préstamos del 7.50% (9% en 2009).

El valor en libros de los préstamos a corto plazo y las obligaciones por emisiones a corto y largo plazo se aproxima a su valor razonable.

Al 31 de diciembre de 2010 la Compañía tenía líneas de créditos a tasa de interés fija aprobadas y no usadas por \$20,000,000 (\$10,000,000 en Banco Agrícola y \$10,000,000 en Banco HSBC).

Metrocentro, S. A. de C. V. y subsidiarias

(compañía salvadoreña, subsidiaria de
International Shopping Center Holdings, Inc.)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2010 y 2009

(expresado en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 4)

Préstamo Corporación Financiera Internacional

La Compañía contrató en el año 2003 un préstamo con la Corporación Financiera Internacional (International Financial Corporation) por un monto de \$25,000,000 a una tasa de Libor + 3.00 con garantía hipotecaria y con vencimiento en enero de 2011, el saldo al 31 de diciembre de 2010 es de \$14,062,500 (\$17,187,500 en 2009). Este programa está destinado a financiar el desarrollo del Centro Comercial Multiplaza Panamericana. Con fecha 30 de junio del 2005 el contrato de préstamo fue modificado en su tasa de interés, su plazo y restricciones. La nueva tasa se estableció en Libor + 2.25 y el vencimiento del contrato se postergó a enero de 2015. En 2007 se renegoció la sobretasa en Libor + 2.00 manteniéndose las demás condiciones y su fecha de vencimiento.

El contrato de préstamo restringe a la Compañía de distribuir dividendos si como resultado de ello la cobertura de servicio de deuda es menor a 1.2 veces o repartir un monto que exceda los \$4,000,000; alquilar cualquier propiedad o equipo mayores a \$500,000; contratar instrumentos derivados distintos de instrumentos de cobertura de tasa de interés realizadas en el curso normal de los negocios; garantizar, asumir, o contraer obligaciones de terceras personas; crear o permitir que existan restricciones (diferentes a las hipotecas) sobre las propiedades, los ingresos por arrendamientos u otros activos, presentes o futuros; y realizar cualquier transacción que no sea del curso ordinario de la actividad de la Compañía y de acuerdo con características comerciales habituales para esa transacción o transacciones que no sean realizadas entre partes completamente independientes, o contratos con condiciones abiertas.

Este préstamo está garantizado con hipoteca de locales ubicados en el centro comercial Metrocentro San Salvador y centro comercial Metrocentro San Miguel.

Préstamo Citibank El Salvador, S. A.

Con fecha 26 de agosto de 2010, la subsidiaria Metrocentro, S. A. de C. V. contrató un préstamo con Citibank de El Salvador, S. A. por un monto de \$6,000,000, la tasa vigente al 31 de diciembre de 2010 es 3.26% con garantía hipotecaria y con vencimiento en agosto de 2014, el saldo al 31 de diciembre de 2010 es de \$5,625,000.

Este préstamo está garantizado con hipoteca de un local ubicado en el centro comercial Metrocentro San Salvador.

Metrocentro, S. A. de C. V. y subsidiarias
 (compañía salvadoreña, subsidiaria de
 International Shopping Center Holdings, Inc.)

Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2010 y 2009

(expresado en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 4)

Certificados de inversión

El movimiento de las obligaciones por emisiones se detalla a continuación:

	2010	2009
Saldo al inicio del año	\$51,319,670	\$54,557,882
Nuevas emisiones	15,292,600	20,094,180
Emisiones canceladas	<u>(18,652,555)</u>	<u>(23,332,392)</u>
Saldo al final del año	<u>\$47,959,715</u>	<u>\$51,319,670</u>

Al 31 de diciembre de 2010, la Compañía tiene aprobadas y no usadas emisiones de certificados de inversión por un total de \$25,669,400 (\$25,885,800 en 2009) con vencimiento mayor a un año y tasa de interés variable.

A continuación se incluyen las calificaciones a los certificados de emisión:

Instrumento evaluado	Equilibrium		Fitch - Centroamérica	
	Diciembre 2010	Diciembre 2009	Diciembre 2010	Diciembre 2009
Metrocentro, S. A. de C. V. (emisor) largo plazo CIMETRO 9, 10, 11, 12, 13,14 y 15	EAA AA	EAA AA	EAA- AA-	EAA- AA-

La descripción a las clasificaciones es la siguiente:

- EAA Significa que corresponde aquellas entidades que cuentan con una muy alta capacidad de pago de sus obligaciones en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada ante posibles cambios en la entidad, en la industria a que pertenece y en la economía. Los factores de protección son satisfactorios, el riesgo es moderado.
- EA Significa que se considera que la entidad cuenta con una buena capacidad de pago de sus obligaciones en los términos y plazos pactados, pero está susceptible de deteriorarse levemente ante posibles cambios en la entidad, en la industria a que pertenece o en la economía. Los factores de protección son satisfactorios.
- AA Corresponde a aquellos instrumentos en que sus emisores cuentan con una muy alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

Metrocentro, S. A. de C. V. y subsidiarias

(compañía salvadoreña, subsidiaria de
International Shopping Center Holdings, Inc.)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2010 y 2009

(expresado en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 4)

A Para las emisiones corresponde a aquellos instrumentos en que sus emisores cuentan con una buena capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, pero está susceptible a deteriorarse levemente ante posibles cambios en el emisor, en la industria a la que pertenece o en la economía.

El signo "+" indica una tendencia ascendente hacia la categoría de clasificación inmediata superior, mientras que el signo "-" refleja una tendencia descendente hacia la categoría de clasificación inmediata inferior.

12. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

	2010	2009
Cuentas por pagar comerciales	\$1,149,352	\$1,840,085
Compañías relacionadas	84,227	344,961
Seguridad social y fondo de pensiones	91,165	84,971
IVA por pagar - débito fiscal	384,013	329,341
Pago a cuenta por pagar	209,933	161,048
Retenciones de calidad	396,392	182,831
Intereses por pagar préstamos bancarios	182,496	249,882
Intereses por certificados de inversión	49,487	53,914
Gastos acumulados por pagar	<u>643,383</u>	<u>352,558</u>
	<u>\$3,190,448</u>	<u>\$3,599,591</u>

13. Patrimonio

Capital social

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 el capital social de la Compañía está representado por 8,160,000 acciones comunes y con valor nominal de \$7.00 (\$7.00 en 2009). El capital mínimo asciende \$1,400,000.

Reserva legal

La reserva legal ha sido constituida por la Compañía para cumplir con el artículo 123 del Código de Comercio, que dispone destinar un 7% de las utilidades netas de cada ejercicio hasta el equivalente al 20% del capital social.

Dividendos

La Junta General de accionistas celebrada el 16 de marzo de 2010 acordó distribuir dividendos por \$4,080,000, equivalentes a \$0.50 por acción común.

La Junta General de accionistas celebrada el 15 de abril de 2009 acordó distribuir dividendos por \$2,040,000, equivalentes a \$0.25 por acción común.

Metrocentro, S. A. de C. V. y subsidiarias
 (compañía salvadoreña, subsidiaria de
 International Shopping Center Holdings, Inc.)

Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2010 y 2009

(expresado en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 4)

14. Costos y gastos de operación

Los costos y gastos con base a su naturaleza que han sido incluidos en la determinación de la utilidad de operación se presentan a continuación:

	2010	2009
Costo de apartamentos reconocidos como gasto	\$ 2,528,813	-
Costo de locales reconocidos como gasto	195,185	\$ 232,011
Depreciación	8,995,832	9,771,830
Gastos de personal	6,460,117	5,129,383
Mantenimiento y reparaciones de centros comerciales	1,616,361	1,501,128
Publicidad y promociones	1,872,746	1,416,092
Energía eléctrica y agua	4,237,954	4,284,000
Seguros	493,244	464,289
Impuestos municipales y otros	669,848	489,019
Licencias y software	295,497	320,758
Estimación por deterioro de cuentas por cobrar	290,945	478,448
Donaciones	503,560	813,067
Asesoría clientes	100,427	110,908
Honorarios	448,813	521,458
Otros gastos de operación	<u>1,209,547</u>	<u>897,240</u>
	<u>\$29,918,889</u>	<u>\$26,429,631</u>

Los gastos de personal incurridos se detallan a continuación:

	2010	2009
Sueldos y prestaciones	\$5,848,225	\$4,589,044
Seguridad social y pensiones	<u>611,892</u>	<u>540,339</u>
	<u>\$6,460,117</u>	<u>\$5,129,383</u>

15. Otros ingresos

	2010	2009
Venta de materiales	\$ 26,842	\$ 27,011
Ingreso por remodelaciones de locales	237,755	188,543
Ingreso por eventos promocionales	418,484	297,897
Derechos de ingreso	11,283	78,359
Ingreso por cargos administrativos	76,122	65,736
Servicios administrativos compañías relacionadas	530,220	533,254
Reintegro de gastos	177,147	133,067
Otros ingresos	<u>383,278</u>	<u>108,605</u>
	<u>\$1,861,131</u>	<u>\$1,432,472</u>

Metrocentro, S. A. de C. V. y subsidiarias
 (compañía salvadoreña, subsidiaria de
 International Shopping Center Holdings, Inc.)

Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2010 y 2009

(expresado en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 4)

16. Gastos financieros, neto

Los gastos financieros netos incurridos están integrados como se detalla a continuación:

	2010	2009
Intereses sobre		
Préstamos bancarios	\$ 618,252	\$1,336,272
Certificados de inversión	2,134,184	2,125,352
Comisiones bancarias	<u>175,713</u>	<u>230,370</u>
Total de gastos financieros	<u>2,928,149</u>	<u>3,691,994</u>
Ingresos por intereses		
Inversiones financieras	99,142	614,418
Documentos y cuentas por cobrar	<u>228,155</u>	<u>233,173</u>
Total de ingresos financieros	<u>327,297</u>	<u>847,591</u>
Gastos financieros netos	<u>\$2,600,852</u>	<u>\$2,844,403</u>

17. Impuesto sobre la renta

La provisión por impuesto sobre la renta se detalla a continuación:

	2010	2009
Corriente	\$3,827,601	\$3,567,258
Diferido	<u>(64,369)</u>	<u>(71,502)</u>
Total	<u>\$3,763,232</u>	<u>\$3,495,756</u>

El cálculo del impuesto sobre la renta corriente se presenta a continuación:

	2010	2009
Impuesto sobre la renta con base en la utilidad contable	\$4,052,026	\$3,713,284
Más - Efecto fiscal de gastos no deducibles	76,986	134,923
Menos - Efecto fiscal resultante de:		
Incrementos en las reservas legales	(288,635)	(260,824)
Ingresos no gravables	(41,696)	(34,349)
Otras diferencias permanentes	<u>28,920</u>	<u>14,224</u>
Provisión para el impuesto sobre la renta corriente	<u>\$3,827,601</u>	<u>\$3,567,258</u>

Metrocentro, S. A. de C. V. y subsidiarias
 (compañía salvadoreña, subsidiaria de
 International Shopping Center Holdings, Inc.)

Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2010 y 2009

(expresado en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 4)

El movimiento del pasivo por impuesto sobre la renta se presenta a continuación:

	2010	2009
Saldo inicial por pagar	\$2,764,063	\$3,059,279
Menos - Pagos a cuenta	(777,490)	(803,195)
- Pago de impuesto sobre la renta	(2,764,063)	(3,059,279)
Más - Impuesto corriente	<u>3,827,601</u>	<u>3,567,258</u>
Saldo final por pagar	<u>\$3,050,111</u>	<u>\$2,764,063</u>

De acuerdo con las regulaciones legales vigentes cada Compañía presenta su declaración de impuesto sobre la renta en forma individual.

Las diferencias temporales que generan el impuesto sobre la renta diferido - activo son originadas por la estimación por deterioro de cuentas por cobrar y el movimiento se detalla a continuación:

	2010	2009
Impuesto diferido - Activo		
Saldo al inicio del año	\$400,697	\$329,195
Cargado (acreditado) a resultados	<u>64,368</u>	<u>71,502</u>
Saldo al final del año	<u>\$465,065</u>	<u>\$400,697</u>

18. Utilidad por acción

La utilidad por acción se presenta a continuación:

	2010	2009
Utilidad por acción	<u>\$1.53</u>	<u>\$1.39</u>

El valor anterior ha sido calculado considerando la utilidad neta mostrada en el estado de resultados y el promedio de acciones en circulación es de 8,160,000.

Metrocentro, S. A. de C. V. y subsidiarias
(compañía salvadoreña, subsidiaria de
International Shopping Center Holdings, Inc.)

Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2010 y 2009

(expresado en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 4)

19. Compromisos y contingencias

Los principales compromisos y contingencias de la Compañía se detallan a continuación:

Compromisos por cobros futuros de arrendamientos operativos

Los compromisos de arrendamientos operativos no cancelables a un año plazo, en los cuales la Compañía es el arrendador ascienden a \$33,273,843 (\$31,671,741 en 2009).

Litigios pendientes

Con fecha 20 de octubre de 2006 el Comité Nacional de Salud Mental inició demanda en el Juzgado Cuarto de lo Civil en contra de Metrocentro, S. A. de C. V. en relación a juicio civil ordinario de hecho declarativo de obligación de pago, motivado por la construcción de un tramo del Boulevard Tutunichapa, aparentemente sobre terrenos de su propiedad, reclamando la suma de \$582,857. El 7 de diciembre de 2006 el Juzgado Cuarto de lo Civil admite la demanda en contra de la Compañía. El 9 de enero de 2007, la Compañía interpuso en primera instancia alegando nulidad de la demanda. El 12 de febrero de 2007, el Juzgado, resuelve sin lugar las excepciones dilatorias alegadas por la Compañía. Con fecha 5 de marzo de 2007, la Compañía contesta la demanda en sentido negativo y pide que se declare inadmisibile la misma porque es manifiestamente impropio debido a una contradicción. El 12 de marzo de 2007 el Juzgado declara sin lugar la petición de inadmisibilidad de la demanda. El 19 de marzo de 2007, la Compañía presenta recurso de apelación de dicha resolución, con la misma fecha el Juez admite la apelación y remite el expediente a la Cámara Segundo de lo Civil. El 21 de marzo de 2007, la Compañía apela ante la Cámara, posteriormente con fecha 29 de marzo de 2007, la Cámara, declara improcedente la apelación presentada. El 11 de abril de 2007, la Compañía presenta recurso de casación ante la Sala de lo Civil de la Corte Suprema de Justicia. El 11 de junio de 2007, la Sala de lo Civil de la Corte Suprema de Justicia admite el recurso de casación y corre traslado para que las partes realicen sus alegatos. A la fecha se está a la espera que la Corte Suprema de Justicia resuelva el recurso. En opinión de la administración y los asesores legales de la Compañía, existen posibilidades de éxito en este proceso de un 50% aproximadamente, por lo que la Compañía ha registrado una provisión de \$291,429 por este concepto.

Metrocentro, S. A. de C. V. y subsidiarias
 (compañía salvadoreña, subsidiaria de
 International Shopping Center Holdings, Inc.)

Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2010 y 2009

(expresado en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 4)

20. Transacciones con compañías relacionadas

La Compañía forma parte de un grupo de compañías afiliadas que operan bajo una administración común y tiene transacciones y relaciones importantes con miembros del grupo. Por consiguiente, es posible que los términos de estas transacciones no sean los mismos que resultarían entre entidades no relacionadas. Un resumen de las principales transacciones realizadas se presenta a continuación:

	2010	2009
Pagos por cuenta de compañías relacionadas	<u>\$ 615,549</u>	<u>\$ 432,195</u>
Cargos por donaciones	<u>\$ 454,070</u>	<u>\$ 220,215</u>
Cargos por servicios de administración	<u>\$ 93,633</u>	<u>\$ 619,073</u>
Cargos por asistencia en el desarrollo de obras	<u>\$ 514,634</u>	<u>\$ 568,370</u>
Cargos por servicios recibidos y compra de producto	<u>\$1,423,719</u>	<u>\$ 453,412</u>
Cargos por publicidad	<u>\$ 87,461</u>	<u>\$ 200,000</u>
Compra de terreno	<u>-</u>	<u>\$5,367,248</u>
Servicios de administración - Ingresos	<u>\$ 290,616</u>	<u>\$ 169,127</u>

21. Divulgaciones suplementarias

Las divulgaciones suplementarias del flujo de efectivo se presentan a continuación:

	2010	2009
Actividades de inversión que no requirieron uso de efectivo		
Traslado de proyectos en desarrollo a propiedades de inversión	<u>\$ 4,695,940</u>	<u>\$5,994,871</u>
Venta de locales para la venta compensados con anticipos de clientes	<u>\$ 620,000</u>	<u>\$ 95,224</u>
Traslado de propiedades de inversión a locales para la venta	<u>-</u>	<u>\$ 156,497</u>
Traslado de terrenos para futuro desarrollo a propiedades de inversión	<u>\$ 156,738</u>	<u>\$ 452,362</u>
Traslado de proyectos en desarrollo a apartamentos para la venta	<u>\$ 4,478,976</u>	<u>-</u>

Metrocentro, S. A. de C. V. y subsidiarias
 (compañía salvadoreña, subsidiaria de
 International Shopping Center Holdings, Inc.)

Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2010 y 2009

(expresado en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 4)

22. Análisis financiero

	2010	2009
Ingresos		
Arrendamiento de locales comerciales	\$43,016,165	\$42,254,561
Venta de apartamentos	3,230,548	-
Venta de locales	620,000	440,137
Otros ingresos	<u>2,188,428</u>	<u>2,280,063</u>
Total de ingresos	<u>49,055,141</u>	<u>44,974,761</u>
Costos y gastos de operación		
Gastos de operación	13,164,093	12,186,966
Costo de venta de apartamentos	2,528,813	-
Costos de venta de locales	195,185	232,011
Gastos administrativos y generales	<u>5,034,966</u>	<u>4,238,824</u>
Total de costos y gastos	<u>20,923,057</u>	<u>16,657,801</u>
EBITDA (utilidad antes de intereses, impuestos y depreciación)	28,132,084	28,316,960
Depreciación	<u>(8,995,832)</u>	<u>(9,771,830)</u>
EBIT (utilidad antes de intereses e impuestos)	19,136,252	18,545,130
Gastos financieros	<u>(2,928,149)</u>	<u>(3,691,994)</u>
EBT (utilidad antes de impuestos)	16,208,103	14,853,136
Provisión para el impuesto sobre la renta	<u>(3,763,232)</u>	<u>(3,495,756)</u>
Utilidad neta	<u>\$12,444,871</u>	<u>\$11,357,380</u>