

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de
INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL:

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2011 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período comprendido entre el 30 de junio del 2011 (fecha de constitución) y el 31 de diciembre del 2011 y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Gerencia por los estados financieros

La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, y del control interno determinado por la gerencia como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

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 requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores materiales.

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 de los riesgos de error material en los estados financieros debido a 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 apropiados 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 las políticas contables utilizadas son apropiadas 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

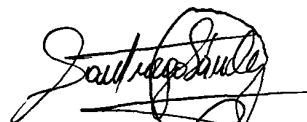
En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL al 31 de diciembre del 2011, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el período comprendido entre el 30 de junio del 2011 (fecha de constitución) y el 31 de diciembre del 2011, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Asunto de énfasis

Sin calificar la opinión informamos que, tal como se explica con más detalle en las Notas 1 y 6 a los estados financieros adjuntos, con fecha 22 de julio del 2011 se firmó un acuerdo entre DK Management Services S.A. (accionista mayoritario de la Compañía) y el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, a través del cual la Compañía construirá en los terrenos de su propiedad un complejo deportivo, el cual posteriormente será entregado en permuta con un terreno propiedad del Municipio de Manta, en donde se ubica actualmente el complejo deportivo de la ciudad. En este terreno, la Compañía tiene planificado construir un centro comercial y un hotel. El desarrollo del mencionado proyecto y finalmente la generación de operaciones rentables dependen de futuros eventos entre los cuales se incluye el cumplimiento de los compromisos del referido acuerdo, la obtención de aportes de sus accionistas y lograr un nivel de ingresos adecuados.

Deloitte & Touche

Quito, Abril 16, 2012
Registro No. 019


Santiago Sánchez
Licencia No. 25292

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en U.S. dólares)

ACTIVOS

Notas

ACTIVOS CORRIENTES:

Bancos y total activos corrientes		4,598
-----------------------------------	--	-------

ACTIVOS NO CORRIENTES:

Propiedades de inversión y total activos no corrientes	3	<u>4,999,800</u>
--	---	------------------

TOTAL		<u>5,004,398</u>
-------	--	------------------

PATRIMONIO

PATRIMONIO:

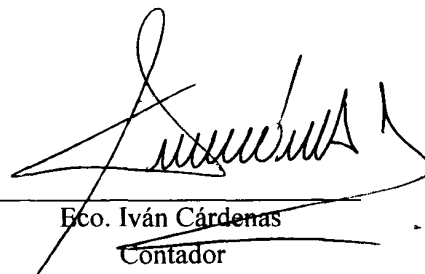
Capital social	5	5,000,000
Contribución de accionistas		5,000
Déficit acumulado		<u>(602)</u>

TOTAL		<u>5,004,398</u>
-------	--	------------------

Ver notas a los estados financieros



Dr. Ricardo Fernández de Córdova
Gerente General



Eco. Iván Cárdenas
Contador

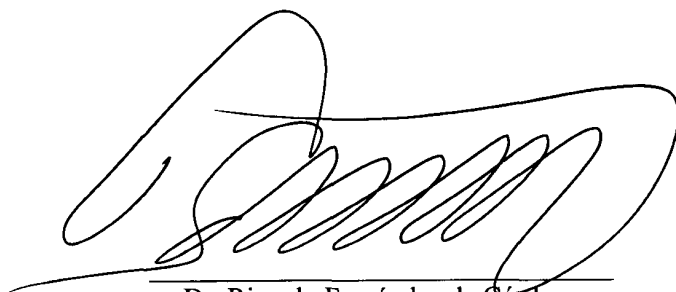
INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 30 DE JUNIO DEL 2011 (FECHA
DE CONSTITUCIÓN) Y EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

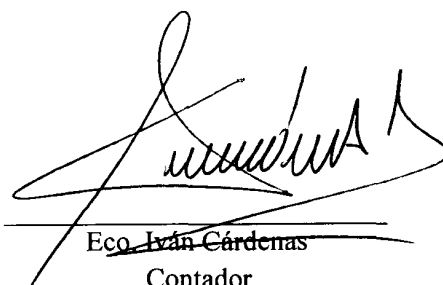
(Expresado en U.S. dólares)

Gastos de administración	590
Costos financieros	<u>12</u>
 PÉRDIDA NETA Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL PERÍODO	 <u>602</u>

Ver notas a los estados financieros



Dr. Ricardo Fernández de Córdova
Gerente General



Eco. Iván Cárdenas
Contador

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

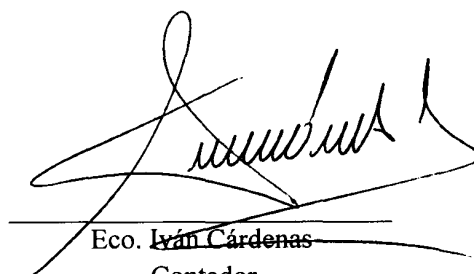
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 30 DE JUNIO DEL 2011 (FECHA
DE CONSTITUCIÓN) Y EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

	<u>Capital</u>	<u>Contribuciones de accionistas</u> ... (en U.S. dólares) ...	<u>Déficit Acumulado</u>	<u>Total</u>
Aportes en especie (Nota 3)	4,999,800			4,999,800
Aportes en efectivo	200	5,000		5,200
Pérdida del período			(602)	(602)
Saldos al 31 de diciembre del 2011	<u>5,000,000</u>	<u>5,000</u>	<u>(602)</u>	<u>5,004,398</u>

Ver notas a los estados financieros



Dr. Ricardo Fernández de Córdova
Gerente General



Eco. Iván Cárdenas
Contador

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 30 DE JUNIO DEL 2011 (FECHA
DE CONSTITUCIÓN) Y EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

(Expresado en U.S. dólares)

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

Gastos de administración (590)

Otros gastos (12)

Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación (602)

FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE
FINANCIAMIENTO:

Recibido de accionistas y flujo proveniente de actividades de
financiamiento 5,200

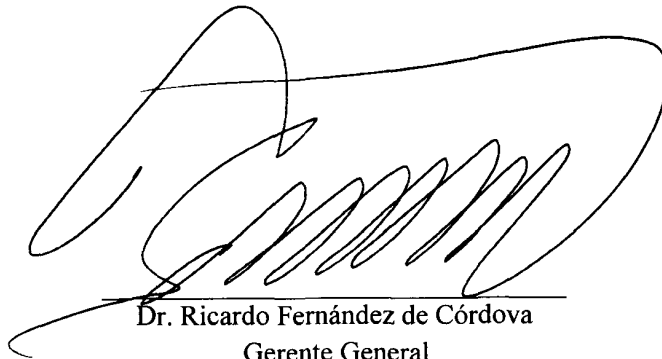
BANCOS:

Incremento neto en bancos y saldo al fin del año 4,598

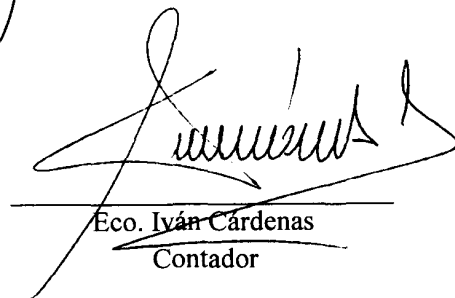
TRANSACCIÓN QUE NO GENERÓ MOVIMIENTO
DE EFECTIVO:

Aportes de accionistas en especies 4,999,800

Ver notas a los estados financieros



Dr. Ricardo Fernández de Córdova
Gerente General



Eco. Iván Cárdenas
Contador

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 30 DE JUNIO DEL 2011 (FECHA DE CONSTITUCIÓN) Y EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

1. INFORMACIÓN GENERAL

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL, fue constituida en el Ecuador el 30 de junio del 2011 y su actividad principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles. Al 31 de diciembre del 2011, la Compañía es propietaria de dos terrenos con una extensión total de aproximadamente 30 hectáreas en la provincia de Manabí.

Con fecha 22 de julio del 2011 se firmó un acuerdo entre DK Management Services S.A. (accionista mayoritario de la Compañía) y el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, a través del cual la Compañía construirá en los terrenos de su propiedad un complejo deportivo el cual posteriormente se entregado en permuta con un terreno propiedad del Municipio de Manta, en donde se ubica actualmente el complejo deportivo de la ciudad. En este terreno, la Compañía tiene planificado construir un centro comercial y un hotel. El desarrollo del mencionado proyecto y finalmente la generación de operaciones rentables dependen de futuros eventos entre los cuales se incluye el cumplimiento de los compromisos del referido acuerdo, la obtención de aportes de sus accionistas y lograr un nivel de ingresos adecuados.

A la fecha de emisión de los estados financieros DK Management Services S.A. (accionista mayoritario de la Compañía) ha efectuado el primer desembolso a INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL para la construcción de las instalaciones deportivas y se espera inaugurar las mismas a finales del año 2012.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de Cumplimiento - Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2011.

2.2 Bases de Preparación - Los estados financieros INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2011; y, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período comprendido entre el 30 de junio del 2011 (fecha de constitución) y el 31 de diciembre del 2011. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2.3 Bancos - Corresponde al saldo en cuentas bancarias.

2.4 Propiedades de inversión - Las propiedades de inversión son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) 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 el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

2.5 Impuesto corriente

El impuesto por pagar 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 nunca son 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.

Con fecha noviembre 24 de 2011 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 583 la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, la misma que incluye la exoneración del pago del anticipo de impuesto a la renta hasta el quinto año de operación efectiva para las nuevas sociedades.

2.6 Costos y gastos - Los 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.

2.7 Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas - La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Fecha de vigencia</u>
NIIF 9 (enmendada en 2010)	Instrumentos financieros	Enero 1, 2013
NIIF 13	Medición del valor razonable	Enero 1, 2013

La administración anticipa que estas enmiendas que serán adoptadas en los estados financieros de la Compañía en los períodos futuros tendrán un impacto sobre los importes de los activos y pasivos y las revelaciones de la Compañía en la medida que se incrementen sus operaciones.

3. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Corresponde a dos terrenos conjuntos con una extensión total de aproximadamente 30 hectáreas ubicados en la provincia de Manabí. Estos terrenos constituyen el aporte inicial para la constitución de la Compañía, los mismos que en función de los acuerdos de los accionistas, fueron aportados a su valor razonable.

4. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

4.1 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.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Gerencia, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer al principal accionista medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

4.2 Riesgo de Liquidez - El accionista mayoritario es el que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez, para lo cual se ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez de la Compañía. Al 31 de diciembre del 2011, el riesgo de liquidez es mínimo en razón de que la Compañía no tiene operaciones. A futuro la Compañía manejará el riesgo de liquidez manteniendo facilidades financieras y préstamos de su accionista principal.

4.3 Riesgo de Capital - La Compañía gestiona su capital para asegurar que esté en capacidad de continuar como empresa en marcha.

5. PATRIMONIO

Capital Social - El capital social autorizado consiste de 5,000,000 de acciones de US\$1.00 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

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

El 23 de enero del 2012, DK Management Services S.A. (accionista mayoritario de la Compañía) entregó US\$500 mil como contribuciones de accionistas, los cuales se han destinado para iniciar la construcción del complejo deportivo en los terrenos de propiedad de la Compañía a ser permutados con un terreno de propiedad del Municipio de Manta.

7. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el período comprendido entre el 30 de junio del 2011 (fecha de constitución) y el 31 de diciembre del 2011 han sido aprobados por la Gerencia y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.