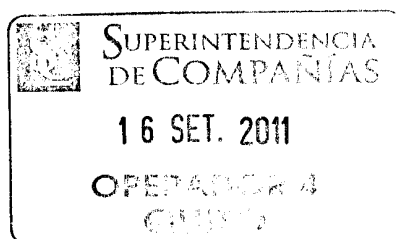


INMOBILIARIA DIAMANTE INMODIAMANTE S.A.

Estados Financieros Auditados

Al y por los años terminados el 31 de diciembre
de 2010 y 2009

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)





ASSURANCE & SERVICES

AUDITORES INDEPENDIENTES

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de:

INMOBILIARIA DIAMANTE INMODIAMANTE S.A.

Quito – Ecuador, junio 18 de 2010

Informe sobre los estados financieros

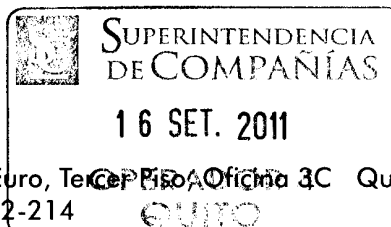
1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de la Compañía INMOBILIARIA DIAMANTE INMODIAMANTE S.A., que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2010 y 2009 y de los estados conexos de resultados, estados de cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

2. La Administración de la Compañía INMOBILIARIA DIAMANTE INMODIAMANTE S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implantación, y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de forma que estos no estén afectados por distorsiones significativas, sean éstas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la Administración 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 expresar nuestra opinión de auditoría.



1



ASSURANCE & SERVICES

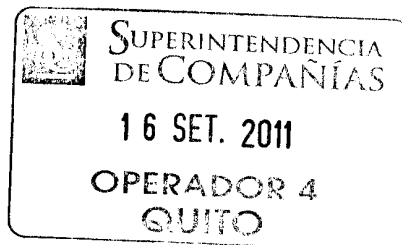
AUDITORES INDEPENDIENTES

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía INMOBILIARIA DIAMANTE INMODIAMANTE S.A. al 31 de diciembre de 2010 y 2009, así como los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

ASSURANCE & SERVICES
AUDITORES INDEPENDIENTES
R.N.A.E 00603

Edgar Ortega H.
Representante Legal



INMOBILIARIA DIAMANTE INMODIAMANTE S.A.

Balances Generales

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	31 de Diciembre de	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Activos		
Activos circulantes		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 3) US\$	848,786	1,138
Cuentas por cobrar (Nota 4)	1,080,330	199,151
Construcción en curso	4,538,200	0
Gastos pagados por anticipado (Nota 5)	<u>4,899,939</u>	<u>76,804</u>
Total activos circulantes	<u>11,367,254</u>	<u>277,093</u>
Activos no circulantes		
Propiedad y equipo, neto de depreciación acumulada de US\$ 51,258 en el 2010 y US\$ 41,337 en el 2009 (Nota 6)	<u>3,011,652</u>	<u>3,021,573</u>
Total Activos	US\$ <u>14,378,906</u>	<u>3,298,666</u>

INMOBILIARIA DIAMANTE INMODIAMANTE S.A.

Balances Generales

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	31 de Diciembre de	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Pasivos y Patrimonio de los Accionistas		
Pasivos circulantes		
Obligaciones financieras (Nota 7)	US\$ 0	172,877
Documentos y cuentas por pagar (Nota 8)	3,320,471	1,877,720
Obligaciones fiscales	9,479	11,760
Otros pasivos (Nota 9)	<u>3,059,618</u>	<u>113,000</u>
Pasivos a largo plazo		
Obligaciones financieras largo plazo (Nota 7)	7,700,000	827,123
Total Pasivos	<u>14,089,568</u>	<u>3,002,480</u>
Patrimonio de los Accionistas		
Capital - acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1 cada una, 522.800 suscritas y pagadas (Nota 10)	522,800	522,800
Resultados acumulados	<u>(233,462)</u>	<u>(226,614)</u>
Total Patrimonio de los Accionistas	<u>289,338</u>	<u>296,186</u>
Total Pasivos y Patrimonio de los Accionistas	US\$ <u>14,378,906</u>	<u>3,298,666</u>

IMNOBILIARIA DIAMANTE INMODIAMANTE S.A.

Estados de Pérdidas y Ganancias

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2009 y 2008

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

		Años terminados el 31 de diciembre de	
		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Ingresos operativos	US\$	49,511	0
Costos de operación		2,206	14,955
Gastos de venta y administrativos		41,577	31,205
Depreciaciones y amortizaciones		<u>9,921</u>	<u>9,921</u>
Pérdida en operación		<u>(4,193)</u>	<u>(56,082)</u>
Otros ingresos (gastos)			
Intereses y gastos bancarios		(2,660)	(91,112)
Otras rentas		<u>6</u>	<u>0</u>
Pérdida del ejercicio		<u><u>(6,848)</u></u>	<u><u>(147,194)</u></u>

INMOBILIARIA DIAMANTE INMODIAMANTE S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Socios

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2010 y 2009

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>Capital social</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total patrimonio</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2008	522,800	(79,420)	443,380
Pérdida del ejercicio	0	(147,194)	(147,194)
Saldo al 31 de diciembre de 2009	522,800	(226,614)	296,186
Pérdida del ejercicio	0	(6,848)	(6,848)
Saldo al 31 de diciembre de 2010	522,800	(233,462)	289,338

INMOBILIARIA DIAMANTE INMODIAMANTE S.A.

Estados de Flujos de Efectivo

Años terminados el 31 de diciembre de 2009 y 2008

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Flujos de efectivo por las actividades de operación:	US\$	
Efectivo financiado a clientes y otros	2,119,950	(83,810)
Efectivo pagado a proveedores y otros	<u>(4,871,854)</u>	<u>(151,468)</u>
Efectivo neto usado en las actividades de operación	<u>(2,751,903)</u>	<u>(235,278)</u>
 Flujos de efectivo por las actividades de inversión		
Adquisiciones de propiedades y equipo	0	0
Construcciones en proceso	<u>(4,538,200)</u>	<u>0</u>
Efectivo neto usado en las actividades de inversión	<u>(4,538,200)</u>	<u>0</u>
 Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento		
Préstamos de compañías relacionadas	1,437,751	232,460
Obligaciones financieras	<u>6,700,000</u>	<u>0</u>
Efectivo neto provisto en las actividades de financiamiento	<u>8,137,751</u>	<u>232,460</u>
Disminución neto del efectivo y equivalentes de efectivo	<u>847,648</u>	<u>(2,818)</u>
Efectivo y equivalentes al inicio del año	1,138	3,956
Efectivo y equivalentes al final del año	US\$ <u><u>848,786</u></u>	<u><u>1,138</u></u>
 Conciliación de la utilidad neta al efectivo neto provisto en las actividades de operación		
Pérdida líquida del ejercicio	<u>(6,848)</u>	<u>(147,194)</u>
Ajustes:		
Depreciación de propiedad, planta y equipo	9,921	9,921
Cambios netos en activos y pasivos:		
(Aumento) / disminución en cuentas por cobrar	(881,179)	(191,809)
(Aumento) / disminución en pagos anticipados	(4,823,135)	(25,956)
Aumento / (disminución) obligaciones fiscales	(2,281)	11,760
Aumento en anticipos de clientes	<u>2,951,618</u>	<u>108,000</u>
Efectivo neto utilizado por las actividades de operación	US\$ <u>(2,751,903)</u>	<u>(235,278)</u>

INMOBILIARIA DIAMANTE INMODIAMANTE S.A.
Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2010 y 2009

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(1) Constitución y objeto

La Compañía Inmobiliaria Diamante Inmodiamante S.A. fue constituida en la ciudad de Quito mediante escritura pública de fecha 8 de septiembre de 2004 e inscrita en el Registro Mercantil el 12 de octubre de 2004.

El objeto social de la Compañía constituye principalmente el comprar, vender, arrendar, hipotecar, intermediar y comercializar todo tipo de bienes inmuebles.

(2) Principales políticas contables

Base de Presentación.-

Los estados financieros han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y se presentan en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional de la Compañía y de curso legal en la República del Ecuador.

Las NEC's emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador (FNCE), son similares a ciertas Normas Internacionales de Contabilidad (NIC's) promulgadas en años anteriores de las que se derivan; sin embargo, no han sido actualizadas en función de los cambios o enmiendas recientes introducidas en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Para aquellas situaciones específicas que no están consideradas por las NEC's, se siguen las políticas o prácticas de contabilidad establecidas o permitidas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador, o en su defecto se recomienda que las NIC's, provean los lineamientos a seguirse como principios de contabilidad generalmente aceptados en la República del Ecuador.

Efectivo y equivalentes de efectivo.-

La Compañía para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo ha definido como efectivo, el saldo del disponible en caja y bancos.

Propiedad y equipo.-

La propiedad y equipo se presenta neto de la depreciación acumulada y está contabilizado al costo histórico. Los pagos por mantenimiento son contabilizados en el gasto, mientras que las renovaciones y mejoras que alargan la vida útil del activo se capitalizan.

El gasto por la depreciación de la propiedad y equipo se registra con cargo a los resultados del periodo y es calculado mediante el método de línea recta utilizando las siguientes tasas que se consideran apropiadas para depreciar el valor de los activos fijos en función de la vida útil estimada:

INMOBILIARIA DIAMANTE INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2010 y 2009

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Edificios	5%
Muebles y enseres	10%

Reserva para jubilación patronal y desahucio.-

El Código del Trabajo de la República del Ecuador establece el derecho de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo de servicio entre 20 y 25 años en una misma institución.

En adición, el Código de Trabajo establece la obligación que tienen los empleadores de indemnizar a los empleados con el 25% de su último sueldo multiplicado por los años de servicio cuando la relación laboral termina por desahucio.

Durante los años 2010 y 2009, la Compañía no ha efectuado provisión alguna por concepto de jubilación patronal y desahucio.

Reconocimiento de ingresos, costos y gastos.-

Los ingresos se reconocen sobre la base de la prestación efectiva de los servicios y sobre la transferencia de los bienes, y los gastos se reconocen por el método de causación.

Uso de estimaciones

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatoriana de Contabilidad (NEC's), requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y supuestos contables inherentes a la actividad económica de la entidad que inciden sobre la presentación de los activos y pasivos y los montos de ingresos y gastos durante el período correspondiente; así como, también las revelaciones sobre activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos utilizados se basan en el mejor conocimiento por parte de la Administración de los hechos actuales, sin embargo, los resultados reales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

INMOBILIARIA DIAMANTE INMODIAMANTE S.A.
Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2010 y 2009

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(3) Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, efectivo y equivalentes de efectivo se conforman según el siguiente detalle:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Caja		
Caja general US\$	5,630	0
Bancos		
Banco Pichincha	107,602	1,138
Banco Pacífico	735,554	0
US\$	<u><u>848,786</u></u>	<u><u>1,138</u></u>

(4) Cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, las cuentas por cobrar se conforman según el siguiente detalle:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Cuentas por cobrar comerciales		
Clientes	970,514	99,568
Otras cuentas por cobrar		
Arrowstreet Inc	89,216	78,983
Digna Lastra	<u>20,600</u>	<u>20,600</u>
	<u><u>1,080,330</u></u>	<u><u>199,151</u></u>

INMOBILIARIA DIAMANTE INMODIAMANTE S.A.
Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2010 y 2009

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(5) Pagos anticipados

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, la cuenta de pagos anticipados se encuentra conformado por:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Impuesto a la renta		
Anticipos de impuesto a la renta	139,976	30,821
Impuesto al valor agregado		
Crédito tributario IVA	447,089	37,752
Retenciones de IVA	0	8,232
Anticipos Contratos		
Comtrading	160,000	0
Consortio Royal	3,656,140	0
Managemalls	29,700	0
Ricardo Moreano	304,295	0
Seingproaño	3,930	0
Arq. Marco Coello	980	0
Alvaro Fiallos	14,000	0
Gastos de Organización y Constitución	143,830	0
	<u>4,899,939</u>	<u>76,804</u>

INMOBILIARIA DIAMANTE INMODIAMANTE S.A.
Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2010 y 2009

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(6) Propiedad y equipo

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, la composición de propiedad y equipo es como se muestra a continuación:

<u>Costo</u>	<u>Saldo al</u> <u>31/12/2009</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Avalúo</u>	<u>Retiros</u> <u>/ bajas</u>	<u>Saldo al</u> <u>31/12/2010</u>
Terrenos	2,885,400	0	0	0	2,885,400
Edificios	156,600	0	0	0	156,600
Muebles y enseres	20,910	0	0	0	20,910
	3,062,910	0	0	0	3,062,910
 <u>Depreciación Acumulada</u>	 <u>Saldo al</u> <u>31/12/2009</u>	 <u>Adiciones</u>	 <u>Avalúo</u>	 <u>Retiros</u> <u>/ bajas</u>	 <u>Saldo al</u> <u>31/12/2010</u>
Edificios	32,625	7,830	0	0	40,455
Muebles y enseres	8,713	2,091	0	0	10,804
Depreciación acumulada	41,338	9,921		0	51,259
 Propiedad, planta y equipo, neto de depreciación acumulada	 3,021,573				 3,011,652
 Gasto Depreciación	 9,921				 9,921

INMOBILIARIA DIAMANTE INMODIAMANTE S.A.
Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2010 y 2009

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(7) Obligaciones financieras

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 corresponde a:

<u>Banco</u>	<u>Op. No.</u>	<u>Monto</u>	<u>2010</u>		<u>2009</u>	
			<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>
Banco Pichincha	442526-00	1,000,000	0	0	172,877	827,123
Banco Pacifico	P40034665	1,000,000	0	1,000,000	0	0
Banco Pacifico	P40038075	1,500,000	0	1,500,000	0	0
Banco Pacifico	P40038693	1,500,000	0	1,500,000	0	0
Banco Pacifico	P40039451	1,000,000	0	1,000,000	0	0
Banco Pacifico	P40039938	1,600,000	0	1,600,000	0	0
Banco Pacifico	P40040536	1,100,000	0	1,100,000	0	0
			0	7,700,000	172,877	827,123

(8) Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 el rubro de cuentas por pagar se halla conformado por:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Partes relacionadas		
Cuentas por pagar partes relacionadas	2,317,257	1,827,143
Proveedores		
Proveedores locales	1,003,214	50,078
Otras cuentas por pagar		
Otras	0	499
	<u>3,320,471</u>	<u>1,877,720</u>

(9) Otros pasivos

Al 31 de diciembre de 2010, el saldo corresponde a anticipos de clientes por concepto de concesiones otorgadas en el Centro Comercial a ser construido.

INMOBILIARIA DIAMANTE INMODIAMANTE S.A.
Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2010 y 2009

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(10) Patrimonio de los accionistas

Capital

La Compañía Inmobiliaria Diamante Inmodiamante S.A., se constituyó en la ciudad de Quito, mediante escritura pública de fecha 8 de septiembre de 2004, e inscrita en el Registro Mercantil el 12 de octubre del mismo año, al 31 de diciembre de 2010 y 2009, el capital social de la Compañía está constituido por 522,800 acciones ordinarias, pagadas y en circulación, con un valor nominal de US\$ 1 cada una

(11) Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2010 y hasta la fecha de emisión del presente informe, no se produjeron eventos, que en opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan.