

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

1. INFORMACIÓN GENERAL

Urbanizadora Naciones Unidas S.A. está constituida en el Ecuador desde el 12 de febrero de 1976 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, cualquiera sea su naturaleza, permitidos o no prohibidos por las leyes ecuatorianas. Actualmente, la Compañía es propietaria de los centros comerciales Quicentro Shopping y Granados Plaza.

La Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 22 de diciembre del 2008, aprobó la fusión por absorción con su compañía relacionada Inmobiliaria los Alamos Inmoalamos S.A., compañía domiciliada en el Ecuador y cuya actividad principal es la promoción, desarrollo y la administración de centros comerciales. A través del proceso de fusión, Urbanizadora Naciones Unidas S.A. se hace cargo de todas las obligaciones y compromisos de Inmobiliaria los Alamos Inmoalamos S.A. El proceso de fusión fue aprobado por la Superintendencia de Compañías con fecha 2 de julio del 2009, mediante Resolución No. 09.Q.IJ.2700 e inscrita en el Registro Mercantil el 19 de agosto del 2009, fecha en la cual se perfeccionó el proceso de fusión, por lo que, los estados financieros al 1 de enero del 2010 incluyen los efectos de la referida fusión.

La Compañía firmó el 7 de junio del 2007 un convenio con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito ("Municipio"), en el cual se estipula la construcción de un edificio con capacidad para 450 plazas de parqueo para el centro comercial Quicentro Shopping que ocuparía 860 metros cuadrados de propiedad de la Compañía y 2,960 metros cuadrados de propiedad del Municipio (espacio público). Dicho organismo concede el uso del espacio público mencionado a favor de la Compañía a cambio de un valor de US\$3,800 mensuales. Sin embargo, a finales del año 2011 el Municipio ha informado a la Compañía sus intenciones de dar por terminado el referido convenio, lo que podría generar una pérdida de la inversión realizada por la Compañía. Hasta la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, la Compañía y el Municipio se encuentran en negociaciones; por lo tanto, no es posible estimar razonablemente los efectos que tendría la posible terminación de este contrato sobre los estados financieros adjuntos.

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 acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los estados financieros de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre del 2010 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2010, han sido preparados exclusivamente para ser

utilizados por la Administración de la Compañía como parte del proceso de conversión a NIIF para el año terminado el 31 de diciembre del 2011.

Los estados financieros de Urbanizadora Naciones Unidas S.A. al 31 de diciembre del 2010 y 2009 aprobados para su emisión por la Administración de la Compañía, con fechas 25 de marzo del 2011 y 30 de abril del 2010, respectivamente, fueron preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos (PCGA anteriores), tal como se define en la NIIF 1 *Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera*, para la preparación de los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2010. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2011, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

2.2 Bases de preparación - Los estados financieros de Urbanizadora Naciones Unidas S.A. comprenden los estados de situación financiera al 1 de enero del 2010 (fecha de transición), 31 de diciembre del 2010 y 31 de diciembre del 2011, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2011 y 2010. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2.3 Inversiones en asociadas - Se consideran entidades asociadas a aquellas en las cuales Urbanizadora Naciones Unidas S.A. ejerce una influencia significativa, pero no implica un control o control conjunto, por medio del poder para participar en las decisiones relacionadas con las políticas financieras y operativas de la compañía en la que se invierte.

Conforme al método de participación, las inversiones en compañías asociadas se contabilizan en el estado de situación financiera al costo, ajustado por cambios posteriores a la adquisición por la participación de la Compañía en los activos netos de la compañía asociada, menos cualquier deterioro en el valor de las inversiones individuales. Las pérdidas de una asociada en exceso respecto a la participación de la Compañía se reconocen siempre y cuando la Compañía haya contraído alguna obligación legal o implícita o haya hecho pagos en nombre de la asociada. Los dividendos declarados se registran disminuyendo el saldo de la inversión.

2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo - El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

2.5 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 la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor, excepto para aquellas propiedades de inversión clasificadas como mantenidas para la venta (o sean incluidas en un grupo de activos para su disposición que sea clasificado como mantenido para la venta) en cuyo caso serán medidas de acuerdo con la NIIF 5 *Activos no Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuidas*.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen. Cabe señalar, que algunas partidas de propiedades de inversión de la Compañía, requieren revisiones periódicas. En este sentido, las partes objeto de sustitución son reconocidas separadamente del resto de las propiedades de inversión y con un nivel de disgregación que permite depreciarlos en el período que medie entre la actual y hasta la siguiente reparación.

La vida útil para efectos de depreciación es 35 años para edificio y para maquinarias y equipos es entre 10 y 15 años.

- 2.6 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.

- 2.7 Impuestos** - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

2.7.1 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 imponibles 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.

2.7.2 Impuestos diferidos - El impuesto diferido 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 imponibles. 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.

- 2.7.3 Impuestos corrientes y diferidos** - Los 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 reconoce 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.
- 2.8 Provisiones** - Las 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.
- 2.9 Arrendamientos** - Los 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. Los costos directos iniciales incurridos al negociar y acordar un arrendamiento operativo son añadidos al valor en libros del activo arrendado, empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento.
- 2.10 Reconocimiento de ingresos** - Los 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 de los Centros Comerciales Quicentro Shopping y Granados Plaza, 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 12 y 16). 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** - 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.
- 2.12 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.

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** - Las 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. El período de crédito promedio sobre las concesiones de locales comerciales y arriendos es de 30 días.

Las cuentas por cobrar comerciales incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

- 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. La recuperación posterior de los valores previamente eliminados se convierte en créditos contra la 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. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo colateral por los ingresos recibidos.

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 Pasivos financieros medidos al costo amortizado - Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

2.14.2 Préstamos - Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado usando el método de interés efectivo.

2.14.3 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar - Las 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.

2.14.4 Baja de un pasivo financiero - La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

2.15 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>
Enmiendas a la NIIF 7	Revelaciones - Transferencias de activos financieros	Julio 1, 2011
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2013
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
NIC 19 (Revisada en el 2011)	Beneficios a empleados	Enero 1, 2013

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
NIC 28 (Revisada en el 2011)	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	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. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

3. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. ADM 08199 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La Compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF a partir del 1 de enero del 2011. Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2010, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Desde el 1 de enero del 2011, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo a NIIF.

De acuerdo a lo antes indicado, la Compañía definió como su período de transición a las NIIF el año 2010, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero del 2010.

La aplicación de las NIIF supone, con respecto a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2011:

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros
- La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultado integral
- Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros

Para la preparación de los presentes estados financieros, se ha aplicado una excepción obligatoria y ciertas exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF que se establece en la NIIF 1.

3.1 Excepción a la aplicación retroactiva aplicada por la Compañía

- a) *Estimaciones* - La NIIF 1 establece que las estimaciones de la Compañía realizadas según las NIIF, en la fecha de transición, sean coherentes con las estimaciones hechas para la misma fecha según los PCGA anteriores (después de realizar los ajustes necesarios para reflejar cualquier diferencia en las políticas contables), a menos que exista evidencia objetiva de que estas estimaciones fueran erróneas.

Esta exención también se aplica a los períodos comparativos presentados en los primeros estados financieros según NIIF.

Urbanizadora Naciones Unidas S.A. no ha modificado ninguna estimación utilizada para el cálculo de saldos previamente reportados bajo PCGA anteriores ni a la fecha de transición (1 de enero del 2010) ni para el primer período comparativo (31 de diciembre del 2010).

3.2 Exenciones a la aplicación retroactiva elegidas por la Compañía

a) **Uso del valor razonable como costo atribuido** - La exención de la NIIF 1 permite optar, en la fecha de transición a las NIIF, por la medición de una partida de propiedades, planta y equipo, activos intangibles y propiedades de inversión por su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido en esa fecha. La NIIF 1 establece que la Compañía podrá elegir utilizar una revaluación según PCGA anteriores de una partida de propiedades de inversión, ya sea a la fecha de transición o anterior, como costo atribuido en la fecha de la revaluación, si esta fue a esa fecha sustancialmente comparable:

- a) al valor razonable; o
- b) al costo, o al costo depreciado según las NIIF.

Urbanizadora Naciones Unidas S.A. optó por la medición de ciertas propiedades, a su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido a la fecha de transición. El valor razonable de los referidos activos fue medido mediante avalúo realizado por expertos externos independientes, determinando de esta forma nuevos valores iniciales. Del mismo modo, se revisaron y se determinaron nuevas vidas útiles remanentes y se asignaron valores residuales. Para los ítems de muebles y equipos, la Compañía ha considerado, el costo depreciado o revaluado bajo PCGA anteriores como costo atribuido a la fecha de transición, ya que este es comparable con su costo depreciado de acuerdo a NIIF (Ver Nota 7.1).

b) **Arrendamientos** - La exención de la NIIF 1 establece que la Compañía puede determinar si un acuerdo vigente en la fecha de transición a las NIIF contiene un arrendamiento, a partir de la consideración de los hechos y circunstancias existentes a dicha fecha.

Urbanizadora Naciones Unidas S.A. decidió utilizar esta exención y por lo tanto ha considerado los hechos y circunstancias existentes a la fecha de transición para determinar la existencia de arrendos implícitos en sus contratos y acuerdos.

3.3 Conciliación entre NIIF y Principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador - Las conciliaciones que se presentan a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF sobre la situación financiera, resultado integral y flujos de efectivo previamente informados de Urbanizadora Naciones Unidas S.A.:

ESPACIO EN BLANCO

3.3.1 Conciliación del Patrimonio neto al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2010

	Diciembre 31, <u>2010</u> (en miles de U.S. dólares)	Enero 1, <u>2010</u>
Patrimonio de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente	<u>17,422</u>	<u>15,121</u>
<i>Ajustes por la conversión a NIIF:</i>		
Costo atribuido de propiedades de inversión (1)	36,532	36,532
Ajuste de inversión en asociada (2)	5,470	5,454
Baja de otros activos (3)	(2,724)	(2,724)
Eliminación de adiciones de propiedades de inversión(4)	(902)	(16)
Medición al costo amortizado de préstamo bancario (5)	219	411
Reconocimiento de ingresos diferidos (6)	67	75
Reconocimiento de ingresos por inversiones (7)		391
Ajuste por depreciación de propiedades de inversión y equipos (1)	357	
Reconocimiento de impuestos diferidos (8)	<u>(4,692)</u>	<u>(5,158)</u>
Subtotal	<u>34,327</u>	<u>34,965</u>
<i>Reclasificación por la conversión a NIIF:</i>		
Reclasificación de dividendos declarados de utilidades retenidas a pasivos y subtotal	<u>(582)</u>	<u>-</u>
Total ajustes de conversión	<u>33,745</u>	<u>34,965</u>
Patrimonio de acuerdo a NIIF	<u>51,167</u>	<u>50,086</u>

3.3.2 **Conciliación del Resultado Integral por el año terminado el 31 de diciembre del 2010**

(en miles de U.S. dólares)

Resultado de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente	<u>3,301</u>
<i>Ajustes por la conversión a NIIF:</i>	
Ajuste a la depreciación de propiedades de inversión y equipos (1)	357
Ajuste por inversión en asociada (2)	16
Eliminación de adiciones de propiedades de inversión (4)	(886)
Ajuste al gasto por intereses de préstamo medido al costo amortizado (5)	(192)
Reconocimiento de ingresos diferidos (6)	(8)
Reversión del ingreso por inversiones (7)	(391)
Reconocimiento de impuestos diferidos (8)	<u>61</u>
Subtotal	<u>(1,043)</u>
Resultado integral de acuerdo a NIIF	<u>2,258</u>

a) **Explicación resumida de los ajustes por conversión a NIIF:**

- (1) **Costo atribuido de propiedades de inversión:** Para la aplicación de las NIIF se ha definido que los saldos al 1 de enero de 2010 se registren a su valor razonable y por tal razón se realizó un avalúo de las propiedades de inversión. Tal procedimiento fue efectuado por profesionales expertos independientes. Al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2010, los efectos de la revaluación generaron un incremento en los saldos de propiedades de inversión y en resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF por US\$36.5 millones para ambos años; y, una disminución en el gasto depreciación del año 2010 por US\$357 mil.
- (2) **Ajuste por inversiones en asociadas:** Las NIIF requieren que las asociadas apliquen políticas contables similares a la Compañía para la actualización del valor patrimonial proporcional, por lo que, al 1 de enero y 31 de diciembre del 2010, la conversión a NIIF del patrimonio de la asociada generó un incremento en la inversión en asociada y en los resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF por US\$5.5 millones, para ambos años; y, un incremento en la utilidad del año 2010 por US\$16 mil.
- (3) **Baja de otros activos:** La Compañía realizó la evaluación por deterioro de la inversión realizada en el proyecto inmobiliario Villa Regina y determinó la baja del 100% del valor mantenido en libros al año de transición. Al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2010, los efectos de dicha revisión generaron una disminución en los saldos de otros activos y resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF por US\$2.7 millones.
- (4) **Eliminación de adiciones de propiedades de inversión:** Según los PCGA anteriores, la Compañía mantenía registrado adiciones por concepto de adecuaciones y mejoras relacionadas con las propiedades de inversión y que

según los requerimientos de NIIF los referidos valores han sido considerados al determinar el costo atribuido de las propiedades de inversión. Al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2010, los efectos fueron la disminución de propiedades de inversión y resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF en US\$16 mil y US\$902, respectivamente; y, un incremento en el gasto del año 2010 por US\$886 mil.

- (5) **Medición al costo amortizado de préstamos:** Según las NIIF, los pasivos financieros que no sean instrumentos financieros derivados, deben ser medidos al costo amortizado en función de la tasa de interés efectiva. Bajo PCGA anteriores, los pasivos financieros fueron medidos a su valor nominal y los intereses fueron registrados en los resultados en función de las tasas de interés nominal. Al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2010, los efectos de la medición del préstamo bancario al costo amortizado fueron una disminución en los saldos de préstamos por US\$411 y US\$219, respectivamente, un incremento en resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF por los referidos importes; y, un incremento en gastos financieros del año 2010 por US\$192 mil.
- (6) **Reconocimiento de ingresos diferidos:** Para la aplicación de las NIIF, según lo establecido en la NIC 18, los ingresos deben ser reconocidos por su realización considerando el tiempo de los respectivos contratos. Al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2010, los efectos en el reconocimiento de ingresos fueron una disminución en ingresos diferidos por US\$75 mil y US\$67 mil, respectivamente, un incremento en resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF por los mismos importes; y, una disminución en la utilidad del año 2010 en US\$8 mil.
- (7) **Reconocimiento de ingresos por inversiones:** Bajo PCGA anteriores la Compañía mantenía registrado los ingresos provenientes de las inversiones temporales como un ingreso diferido y reconocía como ingreso en el momento de realizar la venta de dichas inversiones; según NIIF, las ganancias generadas en los activos financieros deben reconocerse inmediatamente en el resultado del período. Al 1 de enero del 2010, los efectos fueron la disminución de ingresos diferidos y un incremento en resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF por US\$391 mil; y, una disminución en la utilidad del año 2010 en el referido importe.
- (8) **Reconocimiento de impuestos diferidos:** Las NIIF requieren el reconocimiento de impuestos diferidos usando el método del balance que está orientado al cálculo de las diferencias temporarias entre la base tributaria de un activo o un pasivo y su valor contable en el balance. Los ajustes en la valuación de los activos y pasivos generados por la aplicación de las NIIF, han significado la determinación de diferencias temporarias que fueron registradas como activos y pasivos por impuestos diferidos. Al 1 de enero y 31 de diciembre del 2010, los efectos de las diferencias temporarias fueron el registro de un pasivo por impuestos diferidos por US\$5.1 millones y US\$4.7 millones, respectivamente, una disminución de resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF en los referidos importes y, el reconocimiento de un ingreso por impuestos diferidos del año 2010 por US\$61 mil.

Un resumen de las diferencias temporarias es como sigue:

	Diferencias temporarias	
	Diciembre 31, <u>2010</u>	Enero 1, <u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
<i><u>Diferencias temporarias:</u></i>		
Costo atribuido de propiedades de inversión	(20,158)	(19,771)
Medición al costo amortizado de préstamos	(219)	(411)
Reconocimiento de ingresos por inversiones		(391)
Reconocimiento de ingresos diferidos	(67)	(75)
Ajuste a la depreciación de equipos	<u>46</u>	<u>16</u>
Total	<u>(20,398)</u>	<u>(20,632)</u>
Tasa neta utilizada para el cálculo del impuesto diferido	23%	25%
Pasivo por impuestos diferidos	<u>(4,692)</u>	<u>(5,158)</u>

b) **Reclasificaciones entre Activos y/o Pasivos** - La Administración de la Compañía ha efectuado las siguientes reclasificaciones en el estado de situación financiera, para una apropiada presentación de acuerdo a la NIC 1:

<u>Cuenta</u>	<u>Presentación bajo PCGA anteriores</u>	<u>Presentación bajo NIIF</u>	Saldos a	
			<u>Diciembre 31, 2010</u>	<u>Enero 1, 2010</u>
			(en miles de U.S. dólares)	
Propiedades de inversión	Incluido en propiedades y equipo	Incluido en propiedades de inversión	66,825	65,545
Crédito tributario de impuesto al Valor Agregado - IVA	Incluido en gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	Incluido en activos por impuestos corrientes	493	954
Impuesto a la renta por pagar	Impuesto a la renta por pagar	Incluido en pasivos por impuestos corrientes	655	226
Impuestos por pagar	Incluido en gastos acumulados y otras cuentas por pagar	Incluido en pasivos por impuestos corrientes	111	348

<u>Cuenta</u>	<u>Presentación bajo PCGA anteriores</u>	<u>Presentación bajo NIIF</u>	Saldos a	
			Diciembre 31, 2010	Enero 1, 2010
			(en miles de U.S. dólares)	
Intereses por pagar	Incluido en gastos acumulados y otras cuentas por pagar	Incluido en préstamos	126	144

c) **Reclasificaciones entre Ingresos, Costos y Gastos** - La Administración de la Compañía ha efectuado las siguientes reclasificaciones en el estado de resultado integral por el año terminado el 31 de diciembre del 2010, para una apropiada presentación de acuerdo a la NIC 1:

<u>Cuenta</u>	<u>Presentación bajo PCGA anteriores</u>	<u>Presentación bajo NIIF</u>	2010
			(en miles U.S. dólares)
Intereses pagados	Incluido en otros gastos	Incluido en costos financieros	879

3.3.3 *Ajustes significativos en el estado de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2010:*

No existen diferencias significativas entre el estado de flujos de efectivo presentado según las NIIF y el presentado según los PCGA anteriores.

4. 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.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

4.1 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.

Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo. El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía

determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Un resumen de efectivo y equivalentes de efectivo es como sigue:

	... Diciembre 31,...	Enero 1,
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Efectivo	259	26
Bancos locales	253	129
Banco del exterior	95	91
Fondo de inversión (1)	—	—
		<u>3,072</u>
Total	<u>607</u>	<u>3,330</u>

(1) Al 1 de enero del 2010, constituye depósitos en un fondo de inversión en un banco del exterior.

6. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

	... Diciembre 31,...	Enero 1,
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Cuentas por cobrar comerciales:		
DK Management Services S.A. compañía relacionada, (Nota 18)	1,851	
Clientes locales	61	114
Provisión para cuentas dudosas	—	(5)
Subtotal	<u>1,912</u>	<u>80</u>
Otras cuentas por cobrar	<u>19</u>	<u>152</u>
Total	<u>1,931</u>	<u>232</u>

7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Un resumen de propiedades de inversión es como sigue:

	... Diciembre 31, ... <u>2011</u>	<u>2010</u>	Enero 1, <u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)		
Costo	72,289	67,956	65,545
Depreciación acumulada y deterioro	<u>(2,337)</u>	<u>(1,131)</u>	—
Total	<u>69,952</u>	<u>66,825</u>	<u>65,545</u>

Clasificación:

Terrenos	28,304	28,304	28,304
Edificaciones	38,956	36,453	35,342
Maquinarias y equipos	1,827	2,068	1,899
Construcciones en curso	<u>865</u>	—	—
Total	<u>69,952</u>	<u>66,825</u>	<u>65,545</u>

Los movimientos de propiedades de inversión fueron como sigue:

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificaciones</u>	<u>Maquinarias y equipos</u>	<u>Construcciones en curso</u>	<u>Total</u>
	... (en miles de U.S. dólares) ...				
<i>Costo</i>					
Saldos al 1 de enero del 2010	28,304	35,342	1,899	—	65,545
Adiciones	—	<u>2,023</u>	<u>388</u>	—	<u>2,411</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2010	28,304	37,365	2,287	-	67,956
Adiciones	—	<u>3,468</u>	—	<u>865</u>	<u>4,333</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2011	<u>28,304</u>	<u>40,833</u>	<u>2,287</u>	<u>865</u>	<u>72,289</u>
<i>Depreciación acumulada y deterioro</i>					
Gasto por depreciación		<u>(912)</u>	<u>(219)</u>		<u>(1,131)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2010		(912)	(219)		(1,131)
Gasto por depreciación		<u>(965)</u>	<u>(241)</u>		<u>(1,206)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2011		<u>(1,877)</u>	<u>(460)</u>		<u>(2,337)</u>

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

7.1 *Aplicación del costo atribuido* - Al 1 de enero del 2010, los valores razonables utilizados como costo atribuido para propiedades de inversión y el ajuste al valor en libros presentado según los PCGA anteriores se muestran a continuación:

	...Enero 1, 2010...		
	Saldos según PCGA <u>anteriores</u>	Ajuste al valor <u>razonable</u>	Costo <u>atribuido</u>
	... (en U.S. dólares) ...		
Terrenos	11,543	16,761	28,304
Edificaciones y maquinarias y equipos	<u>17,470</u>	<u>19,771</u>	<u>37,241</u>
Total	<u>29,013</u>	<u>36,532</u>	<u>65,545</u>

El valor razonable de las propiedades de inversión al 1 de enero del 2010, se obtuvo a través de un avalúo realizado por un perito independiente. El avalúo, el cual se realizó de conformidad con las Normas Internacionales de Avalúo, se determinó con base en la evidencia de mercado de los precios de transacciones para propiedades similares.

8. INVERSIÓN EN ASOCIADA

Un detalle de la inversión en asociada es como sigue:

<u>Nombre de la asociada</u>	Proporción de participación accionaria y poder de voto			Valor nominal		
	... Diciembre 31, ... <u>2011</u>	<u>2010</u> ...%...	Enero 1, <u>2010</u>	... Diciembre 31, ... <u>2011</u>	<u>2010</u>	Enero 1, <u>2010</u>
	... (en miles de U.S. dólares) ...					
Inmobiliaria Nuevo Mundo - Inmomundo S.A	<u>30</u>	<u>30</u>	<u>30</u>	<u>969</u>	<u>969</u>	<u>2</u>

El saldo en libros y el valor patrimonial proporcional de la inversión en la asociada es como sigue:

<u>Nombre de la asociada</u>	Valor Patrimonial Proporcional			Saldo Contable		
	... Diciembre 31, ... <u>2011</u>	<u>2010</u>	Enero 1, <u>2010</u>	... Diciembre 31, ... <u>2011</u>	<u>2010</u>	Enero 1, <u>2010</u>
	... (en miles U.S. dólares) ...					
Inmobiliaria Nuevo Mundo - Inmomundo S.A y total	<u>7,120</u>	<u>6,701</u>	<u>6,785</u>	<u>7,120</u>	<u>6,701</u>	<u>6,785</u>

La información financiera relacionada con la asociada de la Compañía se resume a continuación:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Total activos	38,902	39,470
Total pasivos	<u>(15,168)</u>	<u>(17,133)</u>
Activos netos	<u>23,734</u>	<u>22,337</u>
Participación de la Compañía en los activos netos de la asociada	<u>7,120</u>	<u>6,701</u>

9. PRÉSTAMOS

Un resumen de los préstamos es como sigue:

	... Diciembre 31,...		Enero 1,
	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)		
<i>No garantizados - al costo amortizado:</i>			
Préstamo bancario (1)	10,312	11,138	11,965
Préstamos otorgados por compañías relacionadas (2)	2,608	2,775	3,087
Préstamos otorgados por accionistas (3)	<u>1,200</u>	<u>1,200</u>	<u>1,200</u>
Total	<u>14,120</u>	<u>15,113</u>	<u>16,252</u>
<i>Clasificación:</i>			
Corriente	12,049	1,538	1,512
No corriente	<u>2,071</u>	<u>13,575</u>	<u>14,740</u>
Total	<u>14,120</u>	<u>15,113</u>	<u>16,252</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2011, corresponde a un préstamo con un banco del exterior, con vencimiento en marzo del 2012 y que devenga una tasa de interés efectiva anual del 6.41%.
- (2) Al 31 de diciembre del 2011, corresponde a préstamos recibidos de las compañías relacionadas Delltex S.A. e Inmobiliaria García Moreno S.A. con vencimientos en mayo del 2017 y que devengan una tasa de interés efectiva promedio anual del 8.28%.
- (3) Al 31 de diciembre del 2011, corresponde a préstamos otorgados por los accionistas de la Compañía que no tienen plazos de vencimiento y no generan intereses.

10. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	Enero 1,
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Cuentas por pagar comerciales:		
Proveedores locales	100	379
Compañía relacionada DK Management Services S.A.		<u>1,774</u>
Subtotal	<u>100</u>	<u>2,409</u>
Otras cuentas por pagar:		
Dividendos por pagar	2,814	582
Otras	<u>62</u>	<u>147</u>
Total	<u>2,976</u>	<u>3,774</u>

11. IMPUESTOS

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

	... Diciembre 31,...	Enero 1,
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
<i>Activos por impuestos corrientes:</i>		
Impuesto al Valor Agregado - IVA y total	<u>353</u>	<u>493</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Impuesto a la renta por pagar (1)	1,726	655
Retenciones del Impuesto al Valor Agregado - IVA	138	83
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	<u>43</u>	<u>85</u>
Total	<u>1,907</u>	<u>766</u>

(1) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 24% sobre las utilidades sujetas a distribución (25% para el año 2010) y del 14% sobre las utilidades sujetas a capitalización (15% para el año 2010).

11.2 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>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	8,273	3,229
Gastos no deducibles	794	1,161
Ingresos exentos (Valor patrimonial proporcional de inversión en asociada)	(646)	(261)
Otras partidas conciliatorias	<u>54</u>	<u>(2)</u>
Utilidad gravable	<u>8,475</u>	<u>4,127</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados	2,034	1,032
Impuesto a la renta diferido	<u>81</u>	<u>(61)</u>
Total	<u>2,115</u>	<u>971</u>

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 2008 al 2011.

11.3 Movimiento de la provisión de impuesto a la renta - Los movimientos de la provisión de impuesto a la renta fueron como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	655	226
Provisión del año	2,034	1,032
Pagos efectuados	<u>(963)</u>	<u>(603)</u>
Saldos al fin del año	<u>1,726</u>	<u>655</u>

Pagos efectuados - Incluye el anticipo pagado y retenciones en la fuente.

ESPACIO EN BLANCO

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

	Saldos al comienzo del año	Reconocido en los resultados	Reconocido directamente en el patrimonio	Saldos al fin del año
	... (en miles de U.S. dólares) ...			
<u>Año 2011</u>				
<i>Activos (pasivos) por impuestos diferidos en relación a:</i>				
Propiedades de inversión	(4,636)	(143)	189	(4,590)
Medición al costo amortizado de préstamos	(51)	39		(12)
Ingresos diferidos	(16)	16		
Depreciación de equipos	<u>11</u>	<u>7</u>	<u>—</u>	<u>18</u>
Total	<u>(4,692)</u>	<u>(81)</u>	<u>189</u>	<u>(4,584)</u>

Año 2010

<i>Activos (pasivos) por impuestos diferidos en relación a:</i>				
Propiedades de inversión	(4,943)	(89)	396	(4,636)
Medición al costo amortizado de Préstamos	(103)	44	8	(51)
Ingresos por inversiones	(97)	97		
Ingresos diferidos	(19)	2	1	(16)
Depreciación de equipos	<u>4</u>	<u>7</u>	<u>—</u>	<u>11</u>
Total	<u>(5,158)</u>	<u>61</u>	<u>405</u>	<u>(4,692)</u>

11.5 Aspectos Tributarios del 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 tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013. Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, para la medición del pasivo por impuestos diferidos, la Compañía utilizó una tasa de impuesto a la renta promedio del 22% y 23%, respectivamente.

11.6 Aspectos Tributarios de la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado - 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 entre otros aspectos tributarios lo siguiente: La tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD se incrementó del 2% al 5%. Por presunción se considera hecho generador de este impuesto el uso de dinero en el exterior y se establece como exento de este impuesto el pago de dividendos a compañías o personas naturales que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los pagos de este impuesto en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, que consten en el listado (aun no emitido) que establezca el Comité de Política

Tributaria y que sean utilizados en procesos productivos, pueden ser utilizados como crédito tributario de impuesto a la renta.

12. INGRESOS DIFERIDOS

Los movimientos de los ingresos diferidos fueron como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	2,034	1,352
Adiciones	599	1,233
Reconocimiento como ingreso (Nota 16)	<u>(674)</u>	<u>(551)</u>
Saldos al fin del año	<u>1,959</u>	<u>2,034</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	654	674
No corriente	<u>1,305</u>	<u>1,360</u>
Total	<u>1,959</u>	<u>2,034</u>

13. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

13.1 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.

13.1.1 Riesgo en las tasas de interés - La Compañía se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que mantiene un préstamo a una tasa de interés variable. El riesgo es mínimo en el año 2011, considerando que el préstamo es liquidable a corto plazo.

13.1.2 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 y 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.

13.1.3 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.

13.1.4 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 y a que su principal cliente es su Compañía relacionada DK Management Services S.A.

13.1.5 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 Quicentro Shopping y Granados Plaza.

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

	... Diciembre 31,...	Enero 1,
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
<i>Activos financieros:</i>		
Costo amortizado:		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 5)	607	246
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 6)	<u>1,931</u>	<u>186</u>
Total	<u>2,538</u>	<u>432</u>
<i>Pasivos financieros:</i>		
Costo amortizado:		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 10)	2,976	1,036
Préstamos (Nota 9)	<u>14,120</u>	<u>15,113</u>
Total	<u>17,096</u>	<u>16,149</u>

13.3 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.

14. PATRIMONIO

14.1 Capital Social - El capital social autorizado consiste de 6,061,011 acciones de US\$1.00 valor nominal unitario, los cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

14.2 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.

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

	... Diciembre 31, ... <u>2011</u>	<u>2010</u>	Enero 1, <u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)		
Utilidades retenidas - distribuibles	6,158	3,144	1,583
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF (Nota 3.3.1)	34,516	34,327	34,965
Reserva según PCGA anteriores - Reserva por valuación	<u>7,125</u>	<u>7,125</u>	<u>7,125</u>
Total	<u>47,799</u>	<u>44,596</u>	<u>43,673</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.

Reserva según PCGA anteriores - El saldo acreedor de la reserva por valuación según PCGA anteriores, 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.

14.4 Dividendos - En abril del 2011, se declaró un dividendo de US\$0.46 por acción, equivalente a un dividendo total de US\$2.8 millones a los tenedores de acciones ordinarias pagadas totalmente. En abril del 2010, se declaró un dividendo de US\$0.26 por acción, equivalente a un dividendo total de US\$1.6 millones. Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, se mantenía un saldo por pagar por dichos dividendos por US\$2.8 millones y US\$582 mil, respectivamente.

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.

15. INGRESOS POR INVERSIONES

Corresponde a ingresos provenientes del arriendo operativo del Centro Comercial "Quicentro Shopping" a su compañía relacionada DK Management Services S.A. (Nota 18).

16. INGRESOS POR CONCESIÓN DE LOCALES E ISLAS

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

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Ingresos por concesiones de locales (Nota 12)	674	551
Ingresos por concesiones de islas	26	1
Otros ingresos	<u>51</u>	<u>5</u>
Total	<u>751</u>	<u>557</u>

17. COSTOS FINANCIEROS

Un detalle de costos financieros es como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Intereses por préstamos bancarios (Nota 9)	665	717
Intereses por préstamos con compañías relacionadas (Nota 9)	<u>214</u>	<u>242</u>
Total de gastos por intereses para pasivos financieros al costo amortizado	<u>879</u>	<u>959</u>

18. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

18.1 La Compañía como arrendador

18.1.1 Acuerdos de arrendamiento - El arrendamiento operativo se relacionan con las propiedades de inversión poseídas por la Compañía con término de arrendamiento de tres años con su 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 2011 y 2010, el ingreso por arrendamiento de propiedades de inversión obtenido por la Compañía proveniente de sus propiedades de inversión, bajo el esquema de arrendamiento operativo, ascendieron a US\$9.8 millones y US\$6.4 millones, respectivamente (Ver Nota 15).

19. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

19.1 Transacciones comerciales - La Compañía efectuó las siguientes transacciones con las compañías relacionadas DK Management Services S.A., Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo S.A. y Ekron Construcciones S.A.

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Ingresos recibidos por arriendo (Nota 18)	<u>9,821</u>	<u>6,444</u>
Pagos por construcciones	<u>4,344</u>	<u>3,532</u>
Dividendos cobrados	<u>227</u>	<u>360</u>
Dividendos pagados	<u>582</u>	<u>1,000</u>

19.2 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:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Beneficios a corto plazo	<u>140</u>	<u>140</u>

La compensación de los ejecutivos clave es determinada con base en el rendimiento de los individuos y las tendencias del mercado.

20. COMPROMISOS

Los compromisos más importantes de la Compañía, al 31 de diciembre del 2011 y 2010, se detallan a continuación:

Contrato de uso de espacio público - Con fecha 7 de junio del 2007, la Compañía firmó un convenio con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en el cual se estipula la construcción de un edificio con capacidad para 450 plazas de parqueo que ocuparía 860 metros cuadrados de propiedad de la Compañía y 2,960 metros cuadrados de propiedad del Municipio, sobre este espacio la Compañía se comprometió a cancelar US\$3,800 mensuales durante la vigencia indefinida del contrato (Ver Nota 1).

Contrato de explotación comercial - Con fecha 4 de enero del 2010, 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 de los centros comerciales Quicentro Shopping y Granados Plaza, incluyendo la recaudación de los valores mensuales de concesión y alcuotas de mantenimiento que deban cancelar todos los concesionarios de los centros comerciales. Por otra parte, DK Management Services S.A. cancelará a la Compañía un valor equivalente al 80% de los valores mensuales de concesión. La vigencia del contrato es de 3 años.

De acuerdo a lo establecido en la NIC 17 y CINIIF 4, este contrato es registrado como arrendamiento operativo (Ver Notas 3.2 (b) y 18).

Contratos de concesión - La Compañía mantiene firmado 111 contratos con concesionarios por el derecho de acceso a los locales comerciales del Centro Comercial Quicentro Shopping y Granados Plaza, por valor único de concesión (VUC) y valor inicial de concesión (VIC). Los centros comerciales Quicentro Shopping y Granados plaza cuentan con 219 y 69 locales comerciales, respectivamente.

Contrato de construcción y dirección técnica - El 1 de marzo del 2011, la Compañía celebró un contrato con Ekron Construcciones S.A. mediante el cual esta compañía se compromete a la construcción y dirección técnica de la remodelación y ampliación del Centro Comercial Quicentro Shopping, en tres fases por un presupuesto referencial de US\$4.2 millones, sobre el cual, la Compañía reconocerá honorarios profesionales a la constructora equivalente al 6% del costo directo de la obra. La vigencia del contrato es de 8 meses a partir de su suscripción.

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

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de emisión de los estados financieros (mayo 20 del 2012) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

22. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2011 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en mayo 20 del 2012 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.