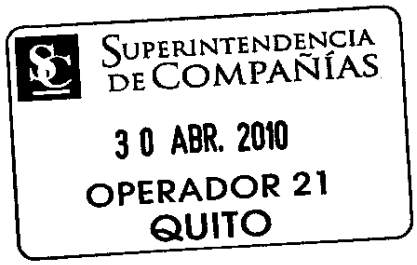
Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo S.A.

Estados Financieros por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2009 e Informe de los Auditores Independientes



Deloitte.

Deloitte & Touche
Av. Amazonas N3517
Telf: (593 2) 225 1319
Quito - Ecuador
Av. Tulcán 803
Telf: (593 4) 245 2770
Guayaquil - Ecuador
www.deloitte.com/ec

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de
Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo S.A.:

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Inmobiliaria Nuevo Inmomundo S.A., que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2009 y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de flujos de caja por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Esta responsabilidad incluye: el diseño, la implementación, y el mantenimiento de controles internos que son relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de forma que éstos carezcan de errores importantes causados por fraude o error; la selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y la elaboración de estimaciones contables que son razonables de acuerdo con las circunstancias.

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 requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes.

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 del riesgo de errores importantes en los estados financieros por 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 adecuados 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 los principios de contabilidad utilizados son apropiados 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 importantes, la posición financiera de Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo S.A. al 31 de diciembre del 2009, el resultado de sus operaciones y sus flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Asunto de énfasis

Tal como se explica con más detalle en la Nota 1 a los estados financieros adjuntos, de acuerdo a declaraciones de la administración de la Compañía, durante el año 2010, existe la intención de realizar una fusión por absorción de la compañía relacionada Boyar S.A., propietaria de un terreno e instalaciones ubicadas en la Provincia del Guayas, y cuyo total de activos al 31 de diciembre del 2009 asciende a US$2.9 millones.

Deloitte & Touche

Quito, Abril 27, 2010
Registro No. 019

Jorge Brito
Licencia No. 21540

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

(Expresado en U.S. dólares)

ACTIVOS	**Notas**	
ACTIVOS CORRIENTES:		
Caja y bancos	3	601,599
Inversiones temporales	4	2,442,656
Cuentas por cobrar comerciales		62,026
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar		507,341
Total activos corrientes		3,613,622
CUENTA POR COBRAR A COMPAÑÍA RELACIONADA A LARGO PLAZO	5	2,885,258
PROPIEDADES Y EQUIPOS:	6	
Terreno		87,124
Edificio		15,354,974
Maquinarias		2,273,070
Muebles y enseres		196,762
Vehículos		106,715
Equipo de radiocomunicación		71,537
Equipos de computación		19,287
Otros		48,220
Total		18,157,689
Menos depreciación acumulada		6,530,142
Propiedades y equipo, neto		11,627,547
OTROS ACTIVOS		17,005
TOTAL		18,143,432

Ver notas a los estados financieros

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	**Notas**	
PASIVOS CORRIENTES:		
Vencimientos corrientes de la obligación bancaria a largo plazo	9	1,000,000
Cuentas por pagar		126,524
Impuesto a la renta	7	410,638
Otras cuentas por pagar		146,960
Total pasivos corrientes		1,684,122
INGRESOS DIFERIDOS	8	526,041
OBLIGACIÓN BANCARIA A LARGO PLAZO	9	11,500,000
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:	10	
Capital social		8,000
Aporte para futuras capitalizaciones		456,250
Reserva legal		4,000
Reserva de capital		2,317,116
Utilidades retenidas		1,647,903
Patrimonio de los accionistas		4,433,269
TOTAL		18,143,432

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

(Expresado en U.S. dólares)

	Notas	
INGRESOS OPERACIONALES	8, 11	4,641,836
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS	11	2,321,534
UTILIDAD DE OPERACIONES		2,320,302
OTROS GASTOS (INGRESOS):		
Gastos financieros		786,424
Intereses ganados		(6,197)
Otros ingresos, neto		(68,972)
Total		711,255
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		1,609,047
IMPUESTO A LA RENTA	7	410,638
UTILIDAD NETA		1,198,409

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO

ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009
(Expresado en U.S. dólares)

	Capital Social	Aportes para Futuras Capitalizaciones	Reserva Legal	Reserva de Capital	Utilidades Retenidas	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2008	8,000	456,250	4,000	2,317,116	1,067,892	3,853,258
Utilidad neta					1,198,409	1,198,409
Dividendos pagados					(618,398)	(618,398)
Saldos al 31 de diciembre del 2009	8,000	456,250	4,000	2,317,116	1,647,903	4,433,269

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE CAJA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

(Expresado en U.S. dólares)

FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:	
Efectivo recibido de clientes	4,797,265
Pagado a proveedores	(1,327,655)
Intereses ganados	6,197
Gastos financieros	(786,424)
Impuesto a la renta	(300,997)
Otros ingresos, neto	68,972
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	2,457,358
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:	
Adquisición de propiedades y equipo	(10,500)
Incremento de otros activos	(7,206)
Incremento de inversiones temporales	(886,069)
Incremento de cuentas por cobrar a compañía relacionada	(94,906)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(998,681)
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:	
Pago de vencimientos corrientes de la obligación bancaria a largo plazo	(1,000,000)
Dividendos pagados	(618,398)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	(1,618,398)
CAJA Y BANCOS:	
Disminución neta durante el año	(159,721)
Saldo al comienzo del año	761,320
SALDO AL FINAL DEL AÑO	601,599

(Continúa...)

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO

ESTADO DE FLUJO DE CAJA (Continuación...)
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

(Expresado en U.S. dólares)

CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	
Utilidad neta	1,198,409
Ajuste para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:	
Depreciación de propiedades y equipos	1,040,611
Cambios en activos y pasivos:	
Cuentas por cobrar comerciales	(22,196)
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	356,886
Cuentas por pagar	(262,344)
Otras cuentas por pagar	(141,274)
Impuesto a la renta	109,641
Ingresos diferidos	177,625
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	2,457,358

Ver notas a los estados financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

1. OPERACIONES

Inmobiliaria Nuevo Mundo S.A. está constituida en el Ecuador desde el 16 de mayo de 1995 y su actividad económica principal es la compra, venta, alquiler, explotación de bienes muebles. Para el cumplimiento de éste objetivo podrá efectuar toda clase de actos y contratos, cualquier sea su naturaleza permitidos o no prohibidos por las leyes ecuatorianas. Actualmente, el único centro comercial que la Compañía ha construido es el centro comercial San Marino Shopping.

De acuerdo a declaraciones de la administración de la Compañía, durante el año 2010, existe la intención de realizar una fusión por absorción de la compañía relacionada Boyar S.A., propietaria de un terreno e instalaciones ubicadas en la Provincia del Guayas, y cuyo total de activos al 31 de diciembre del 2009 asciende a US$2.9 millones.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Los estados financieros han sido preparados en U.S. dólares. Las políticas contables de la Compañía son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Dichas políticas requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

Caja y Bancos - Representa el efectivo disponible y saldos en bancos.

Valuación de Inversiones Temporales - Al menor valor entre el costo y valor de mercado. El valor de mercado es determinado en base al portafolio de las inversiones.

Valuación de Propiedades y Equipos - Al costo de adquisición. El costo de propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 20 para edificio, 10 para muebles y enseres y 3 para equipos de computación. Los gastos de mantenimiento y reparaciones ordinarias se cargan directamente a los resultados del año.

Ingresos Operacionales - Corresponden a la facturación realizada a los locales comerciales por conceptos como el valor inicial de concesión (VIC) y el valor mensual de concesión (VMC), de acuerdo a los términos establecidos en cada contrato de concesión. Los ingresos por VIC son reconocidos inicialmente como un ingreso diferido al momento de su cobro, y posteriormente amortizados en función al tiempo de vigencia del contrato. Los ingresos por VMC son reconocidos

en los resultados del año en función a la emisión de las facturas a los concesionarios de los centros comerciales (Ver Nota 8 y 12).

Provisión para Impuesto a la Renta - Están constituidas de acuerdo con disposiciones legales a la tasa del 25% para impuesto a la renta y son registradas en los resultados del año.

Provisión para Participación a Trabajadores - En razón de que la Compañía no tiene trabajadores en relación de dependencia, la Compañía no registra provisión para el 15% de participación laboral.

Intereses Ganados - Se llevan a resultados en base a su causación.

3. CAJA Y BANCOS

Un resumen de caja y bancos es como sigue:

	(en U.S. dólares)
Caja	200
Bancos del exterior	249,950
Bancos locales	351,449
Total	601,599

4. INVERSIONES TEMPORALES

Al 31 de diciembre del 2009, constituyen depósitos en fondos de inversión en un banco del exterior, los cuales se encuentran registrados a su correspondiente valor de mercado.

5. CUENTA POR COBRAR A LARGO PLAZO A COMPAÑÍA RELACIONADA

Corresponde a un préstamo otorgado a favor de la compañía relacionada Boyar S.A., la cual no tiene plazo de vencimiento definido y no genera intereses.

6. PROPIEDADES Y EQUIPOS

El movimiento de propiedades y equipos fue como sigue:

	(en U.S. dólares)
Saldo neto al comienzo del año	12,657,658
Adquisiciones	10,500
Depreciación	(1,040,611)
Saldo neto al fin del año	11,627,547

7. IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 25% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 15% sobre las utilidades sujetas a capitalización. Hasta el año 2009, los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de accionistas nacionales o extranjeros no se encuentran sujetos a retención adicional alguna. 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 gravados para efectos del impuesto a la renta. Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	(en U.S. dólares)
Utilidad según estados financieros	1,609,047
Gastos no deducibles	33,505
Utilidad gravable	1,642,552
Impuesto a la renta cargado a resultados	410,638

El movimiento de la provisión para impuesto a la renta fue como sigue:

	(en U.S. dólares)
Saldo al comienzo del año	300,997
Provisión del año	410,638
Pagos efectuados	(300,997)
Saldo al fin del año	410,638

Son susceptibles de revisión por parte de las autoridades tributarias las declaraciones de impuestos de los años 2006 al 2009.

8. INGRESOS DIFERIDOS

Incluye la facturación realizada a los locales comerciales de acuerdo a los contratos de concesión que pueden ser por: valor inicial de concesión (VIC) en los cuales se estipula los importes a pagar de acuerdo al tipo de negociación y el número de cuotas.

Valor Inicial de Concesión - Consiste en un valor inicial de concesión (VIC) establecido en base a la superficie del local. Los importes por valor inicial de concesión serán cancelados en cuotas mensuales sucesivas y los importes por valor mensual de concesión serán cancelados durante la vigencia del contrato.

El movimiento de los ingresos diferidos fue como sigue:

	(en U.S. dólares)
Saldo al comienzo del año	348,416
Adiciones	345,098
Apropiaciones (1)	(167,473)
Saldo al fin del año	526,041

(1) Corresponden a las apropiaciones del año del Valor Inicial de Concesión (VIC), los cuales se reconocen en resultados, de acuerdo al plazo de vigencia del contrato de concesión respectivo.

9. OBLIGACIÓN BANCARIA A LARGO PLAZO

Un resumen de la obligación bancaria a largo plazo es como sigue:

	(en U.S. dólares)
Obligación bancaria con un banco del exterior con vencimientos hasta septiembre del 2012 y una tasa de interés nominal anual que fluctúa entre el 4% más un spread variable	12,500,000
Vencimientos corrientes	(1,000,000)
Total	11,500,000

Los vencimientos futuros de la obligación a largo plazo son como sigue:

	(en U.S. dólares)
2011	1,000,000
2012	10,500,000
Total	11,500,000

10. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social - El capital social autorizado consiste de 800 acciones de US$10 valor nominal unitario.

Aportes para Futuras Capitalizaciones - Corresponden a aportes en efectivo recibidos por parte de los accionistas de la Compañía.

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.

Reserva de Capital - Incluye los valores de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria originadas en la corrección monetaria del patrimonio y de los activos y

pasivos no monetarios de años anteriores, respectivamente, transferidos a esta cuenta. Esta reserva puede ser total o parcialmente capitalizada. El saldo de esta cuenta no es disponible para el pago de dividendos en efectivo.

11. TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS CON COMPAÑÍA RELACIONADA

Un resumen de las transacciones significativas con la compañía relacionada DK Mangament Services S.A., es como sigue:

	(en U.S. dólares)
Regalías cobradas (Ver Nota 12)	3,050,000
Honorarios pagados por administración (Ver Nota 12)	87,305

12. COMPROMISO

Contratos de Explotación Comercial - Con fecha 1 de abril del 2008, la Compañía celebró un contrato de explotación comercial con la compañía relacionada DK Management Services S.A., a través del cual esta compañía asume la explotación y operación comercial del centro comercial San Marino Shopping, incluyendo la recaudación de los valores mensuales de concesión y alícuotas de mantenimiento que deban cancelar todos los concesionarios del centro comercial. Por otra parte, DK Management Services S.A. cancelará a la Compañía un valor por concepto de regalías correspondientes al 10% de los valores mensuales de concesión. El referido contrato establece que los derechos derivados del mismo deberán ejercerse a partir del 2 de enero del 2008, y con una vigencia de 3 años. En el mes de julio del 2009, se realizó un adéndum al referido contrato en el que se establece un valor fijo por concepto de regalías para el año 2009 de US$3 millones.

13. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2009 y la fecha de emisión de los estados financieros (abril 27 del 2010) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.