

Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo S.A.

*Estados Financieros por el Año Terminado
el 31 de Diciembre del 2011 e Informe de
los Auditores Independientes*





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 Mundo Inmomundo S.A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2011 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Gerencia por los estados financieros

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

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo S.A. al 31 de diciembre del 2011, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Asuntos de énfasis

Sin calificar nuestra opinión informamos que:

- Tal como se explica con más detalle en la Nota 3, los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2011 son los primeros que la Compañía ha preparado aplicando NIIF. Con fines comparativos, dichos estados financieros incluyen cifras correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2010 y saldos del estado de situación financiera al 1 de enero del 2010 (fecha de transición), los que han sido ajustados conforme a las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2011. Las cifras que se presentan con fines comparativos, ajustadas conforme a NIIF, surgen de los estados financieros correspondientes a los años terminados el 31 de diciembre del 2010 y 2009 preparados de acuerdo con las normas contables vigentes en aquel momento, sobre los que emitimos nuestros informes de auditoría con una opinión sin salvedades, el 25 de marzo del 2011 y 27 de abril del 2010, respectivamente. Los efectos más significativos de la adopción de las NIIF sobre la información financiera de la Compañía se describen en la Nota 3.
- Tal como se explica con más detalle en la Nota 1 a los estados financieros adjuntos, con fecha 30 de diciembre del 2011, la Superintendencia de Compañías del Ecuador mediante resolución No. SC-IJ-DJCPTÉ-G-110007476, aprobó la fusión por absorción de Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo S.A. con su compañía relacionada Boyar S.A.. La fusión fue inscrita en el registro mercantil el 10 de febrero del 2012, por lo que, los efectos contables de la referida fusión se registrarán en el año 2012.

Deloitte & Touche

Quito, Mayo 15, 2012
Registro No. 019

Santiago Sanchez

Santiago Sanchez
Licencia No. 25292



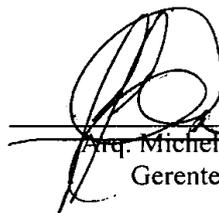
INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

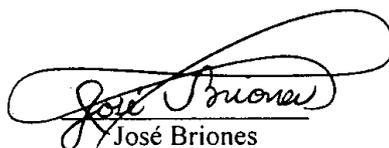
<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2011</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2010</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2010</u>
		(en U.S. dólares)		
ACTIVOS CORRIENTES:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	2,208,003	1,407,987	3,044,255
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	6	3,978,186	4,703,599	3,066,081
Activos por impuestos corrientes	11		9,548	
Otros activos		<u>48,629</u>	<u>49,574</u>	<u>45,903</u>
Total activos corrientes		<u>6,234,818</u>	<u>6,170,708</u>	<u>6,156,239</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:				
Propiedades de inversión	7	32,474,926	33,049,687	33,599,405
Muebles y equipos		188,886	233,528	158,812
Otros activos financieros		3,000	15,000	
Otros activos		<u>799</u>	<u>799</u>	<u>799</u>
Total activos no corrientes		<u>32,667,611</u>	<u>33,299,014</u>	<u>33,759,016</u>
TOTAL		<u>38,902,429</u>	<u>39,469,722</u>	<u>39,915,255</u>

Ver notas a los estados financieros




Sr. Michel Deller Klein
Gerente General

<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>	<u>Notas</u>	Diciembre 31,		Enero 1,
		<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2010</u>
		(en U.S. dólares)		
PASIVOS CORRIENTES:				
Préstamos	8	9,987,427	1,331,783	825,918
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	9	241,664	1,117,622	83,316
Pasivos por impuestos corrientes	10	681,864	233,703	139,336
Ingresos diferidos	11	181,687	227,068	197,603
Obligaciones acumuladas		<u>1,613</u>	<u>7,913</u>	<u>1,614</u>
Total pasivos corrientes		<u>11,094,255</u>	<u>2,918,089</u>	<u>1,247,787</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:				
Préstamos	8		9,987,427	11,319,210
Pasivos por impuestos diferidos	10	3,873,745	3,985,674	4,432,752
Ingresos diferidos	11	<u>200,431</u>	<u>242,253</u>	<u>299,237</u>
Total pasivos no corrientes		<u>4,074,176</u>	<u>14,215,354</u>	<u>16,051,199</u>
Total pasivos		<u>15,168,431</u>	<u>17,133,443</u>	<u>17,298,986</u>
PATRIMONIO:				
Capital social	13	3,230,000	3,230,000	8,000
Aportes para futuras capitalizaciones				456,250
Reserva legal		336,805	121,444	4,000
Utilidades retenidas		<u>20,167,193</u>	<u>18,984,835</u>	<u>22,148,019</u>
Total patrimonio		<u>23,733,998</u>	<u>22,336,279</u>	<u>22,616,269</u>
TOTAL		<u>38,902,429</u>	<u>39,469,722</u>	<u>39,915,255</u>


 José Briones
 Contador General

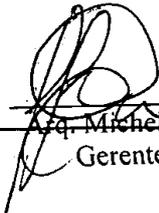


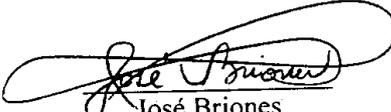
INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

	<u>Notas</u>	<u>2011</u> (en U.S. dólares)	<u>2010</u> (en U.S. dólares)
Ingresos por inversiones	14	4,924,381	3,590,228
Ingresos por concesión de locales	11	251,583	228,386
Gastos por depreciación		(898,267)	(883,322)
Gastos por beneficios a empleados		(108,485)	(108,485)
Costos financieros		(670,742)	(729,851)
Mantenimiento de edificaciones		(91,663)	(470,509)
Contribuciones e impuestos		(218,684)	(160,920)
Honorarios profesionales		(221,688)	(268,233)
Otros gastos		<u>(128,851)</u>	<u>(424,843)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		2,837,584	772,451
Menos gasto (ingreso) por impuesto a la renta:	10		
Corriente		795,908	301,110
Diferido		<u>(111,929)</u>	<u>(92,458)</u>
Total		<u>683,979</u>	<u>208,652</u>
UTILIDAD DEL AÑO Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u>2,153,605</u>	<u>563,799</u>

Ver notas a los estados financieros


Sr. Michel Dettler Klein
Gerente General


José Briones
Contador General

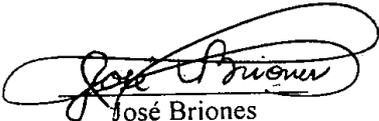
INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

	<u>Nota</u>	<u>2011</u> (en U.S. dólares)	<u>2010</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Recibido de clientes		5,863,251	1,997,225
Pagos a proveedores		(1,650,012)	(355,588)
Intereses pagados		(502,525)	(555,769)
Impuesto a la renta		(371,483)	(185,838)
Otros ingresos		<u>42,864</u>	<u>109,473</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación		<u>3,382,095</u>	<u>1,009,503</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Adquisición de muebles y equipos y propiedades de inversión		(278,862)	(408,322)
Incremento de cuentas por cobrar a compañía relacionada		<u>(47,331)</u>	<u>(39,040)</u>
Flujo de efectivo utilizado en actividades de inversión		<u>(326,193)</u>	<u>(447,362)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:			
Obligaciones por pagar a bancos		(1,500,000)	(1,000,000)
Dividendos pagados		<u>(755,886)</u>	<u>(1,198,409)</u>
Flujo de efectivo utilizado en actividades de financiamiento		<u>(2,255,886)</u>	<u>(2,198,409)</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:			
Incremento (disminución) neto		800,016	(1,636,268)
Saldo al comienzo del año		<u>1,407,987</u>	<u>3,044,255</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	5	<u>2,208,003</u>	<u>1,407,987</u>

Ver notas a los estados financieros


Sr. Michel Deller Klein
Gerente General


José Briones
Contador General

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

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

1. INFORMACIÓN GENERAL

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

Con fecha 30 de diciembre del 2011, la Superintendencia de Compañías del Ecuador mediante resolución No. SC-IJ-DJCPTE-G-110007476, aprobó la fusión por absorción de Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo S.A. con su compañía relacionada Boyar S.A. La fusión fue inscrita en el registro mercantil el 10 de febrero del 2012, por lo que, los efectos contables de la referida fusión se registrarán en el año 2012.

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 conformidad 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 Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo 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 27 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 Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo 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 Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
- 2.3 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.
- 2.4 Propiedades de inversión** - Las propiedades de inversión son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas 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 de 35 años para edificios y entre 3 y 10 años para maquinarias y equipos.

- 2.5 Deterioro del valor de los 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.

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

2.6.1 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.

2.6.2 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.

2.6.3 Impuestos corriente y diferidos - Los impuestos corriente 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.

2.7 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.

2.8 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.

2.8.1 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.

2.9 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.

2.9.1 Ingresos por concesiones - Corresponden a los valores que los concesionarios pagan por el derecho de uso del Centro Comercial San Marino Shopping, 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 11 y 14). Los ingresos diferidos por más de 12 meses después de la fecha del estado situación financiera se clasifican como pasivos no corrientes.

2.9.2 Ingresos por alquileres - La política de la Compañía para el reconocimiento de ingresos provenientes de arrendamientos operativos se describe en la Nota 2.8.1.

2.10 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.

2.11 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.

2.12 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.

2.12.1 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 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.

2.12.2 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.

2.12.3 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

2.13 Pasivos financieros - Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros o como instrumentos de patrimonio 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.

2.13.1 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.

2.13.2 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.

2.13.3 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.

2.13.4 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.

2.14 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

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 del 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.

Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo 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 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, planta y equipo, 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.

Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo S.A. optó por la medición de ciertas partidas de propiedades de inversión, a su valor razonable, y utilizó 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 (Ver Nota 7.1). 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.

- 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.

Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo 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 arriendos 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 Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo S.A.:

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

	Diciembre 31, 2010 (en U.S. dólares)	Enero 1, 2010
Patrimonio de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente	<u>4,108,190</u>	<u>4,433,269</u>
<i>Ajustes por la conversión a NIIF:</i>		
Costo atribuido de propiedades de inversión (1)	22,130,670	22,130,670
Ajuste de la depreciación de propiedades de inversión (1)	155,127	
Eliminación de otros activos (2)	(391,905)	(16,206)
Eliminación de otras cuentas por cobrar	(28,132)	(28,132)
Medición al costo amortizado de préstamo bancario (3)	311,277	500,219
Reconocimiento de ingresos diferidos (4)	36,726	29,201
Reconocimiento de impuestos diferidos (5)	<u>(3,985,674)</u>	<u>(4,432,752)</u>
Subtotal	<u>18,228,089</u>	<u>18,183,000</u>
Patrimonio de acuerdo a NIIF	<u>22,336,279</u>	<u>22,616,269</u>

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

	(en U.S. dólares)
Resultado de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente	<u>873,330</u>
<i>Ajustes por la conversión a NIIF:</i>	
Ajuste al gasto depreciación de propiedades de inversión (1)	155,127
Eliminación de otros activos (2)	(375,699)
Ajuste al gasto por intereses de préstamo medido al costo amortizado (3)	(188,942)
Reconocimiento de ingresos diferidos (4)	7,525
Reconocimiento de un ingreso por impuestos diferidos (5)	<u>92,458</u>
Subtotal	<u>(309,531)</u>
Resultado integral de acuerdo a NIIF	<u>563,799</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\$22 millones para ambos años; y, una disminución en el gasto depreciación del año 2010 por US\$155,127.
- (2) **Eliminación de otros activos:** Según los PCGA anteriores, la Compañía mantenía registrado como otros activos valores por adecuación y mantenimiento relacionados 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 otros activos en US\$16,206 y US\$391,905, respectivamente, y en resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF por los referidos importes; y, un incremento en el gasto del año 2010 por US\$375,699.
- (3) **Medición al costo amortizado de préstamo:** Según las NIIF, los pasivos financieros que no sean instrumentos financieros derivados, deben ser medidos al costo amortizado utilizando 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 de los préstamos bancarios al costo amortizado fueron una disminución en los saldos de préstamos por US\$500,219 y US\$311,277, respectivamente, y 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\$188,942.
- (4) **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 diferidos fueron una disminución en pasivos por US\$29,201 y US\$36,726, respectivamente, un incremento en resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF por los mismos importes; y un incremento en la utilidad del año 2010 en US\$7,525.
- (5) **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 pasivos por impuestos diferidos. Al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2010, los efectos de las diferencias temporarias fueron el registro de pasivos por

impuestos diferidos por US\$4.4 millones y US\$4 millones, respectivamente, una disminución de resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF en los referidos importes; y, un incremento en los resultados del año 2010 por US\$92,458.

Un resumen de las diferencias temporarias es como sigue:

	Diferencias temporarias	
	Diciembre 31, <u>2010</u>	Enero 1, <u>2010</u>
	(en U.S. dólares)	
<i>Diferencias temporarias:</i>		
Costo atribuido de propiedades de inversión	(17,372,920)	(17,217,794)
Eliminación de otros activos	391,905	16,206
Medición al costo amortizado de préstamo	(311,277)	(500,219)
Ingresos diferidos	<u>(36,726)</u>	<u>(29,201)</u>
Total	<u>(17,329,018)</u>	<u>(17,731,008)</u>
Tasa neta utilizada para el cálculo del impuesto diferido	23%	25%
Pasivo por impuestos diferidos	<u>(3,985,674)</u>	<u>(4,432,752)</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:

Cuenta	Presentación bajo <u>PCGA anteriores</u>	Presentación <u>bajo NIIF</u>	Saldos a	
			Diciembre 31, <u>2010</u>	Enero 1, <u>2010</u>
			(en U.S. dólares)	
Propiedades de inversión	Incluido en propiedades y equipos	Incluido en propiedades de inversión	33,049,687	33,599,405
Crédito tributario de Impuesto al Valor Agregado - IVA	Incluido en gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	Incluido en activos por impuestos corrientes	9,548	-
Impuestos por pagar	Incluido en gastos acumulados y otras cuentas por pagar	Incluido en pasivos por impuestos corrientes	233,703	139,336
Intereses por pagar	Incluido en intereses por pagar	Incluido en préstamos	130,487	145,347

<u>Cuenta</u>	<u>Presentación bajo PCGA anteriores</u>	<u>Presentación bajo NIIF</u>	Saldo a	
			<u>Diciembre 31, 2010</u>	<u>Enero 1, 2010</u>
			(en U.S. dólares)	
Reserva de capital	Presentado en reserva de capital	Reclasificada a utilidades retenidas - reserva según PCGA anteriores	860	2,317,116

- c) **Reclasificaciones entre Ingresos, Costos y Gastos** - La Administración de la Compañía no ha efectuado reclasificaciones en el estado de resultado integral.

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 periodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a periodos 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 registrará 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 U.S. dólares)	
Caja	200	17,850
Inversión temporal (1)	1,168,232	1,297,019
Bancos locales	569,586	93,098
Bancos del exterior	<u>469,985</u>	<u>20</u>
	<u>2,208,003</u>	<u>3,044,255</u>
Total	<u>2,208,003</u>	<u>3,044,255</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, constituye depósitos en un fondo de inversión en un banco del exterior, los cuales son disponibles a solicitud de la Compañía.

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 U.S. dólares)	
Cuentas por cobrar comerciales:		
DK Management Services S.A. - compañía relacionada (1)	924,345	1,711,382
Clientes	<u>4,724</u>	<u>35,041</u>
Subtotal	929,069	1,746,423
Otras cuentas por cobrar:		
Boyar S.A.- compañía relacionada (2)	2,971,629	2,924,298
Anticipo a proveedores	44,724	1,114
Depósitos en garantía	19,764	19,764
Otros	<u>13,000</u>	<u>12,000</u>
Total	<u>3,978,186</u>	<u>4,703,599</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, corresponde a cuentas por cobrar a su compañía relacionada DK Management Services S.A. por concepto de arrendamiento operativo (Ver Notas 15 y 17).

(2) Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, corresponde a desembolsos realizados a favor de su compañía relacionada Boyar S.A. los cuales no tienen plazos de vencimiento definidos y no generan intereses.

7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Los movimientos de propiedades de inversión fueron como sigue:

	... Diciembre 31, ... <u>2011</u>	<u>2010</u>	Enero 1, <u>2010</u>
	(en U.S. dólares)		
Costo	34,168,382	33,889,520	33,599,405
Depreciación acumulada y deterioro	<u>(1,693,456)</u>	<u>(839,833)</u>	<u> </u>
Total	<u>32,474,926</u>	<u>33,049,687</u>	<u>33,599,405</u>
<i>Clasificación:</i>			
Terreno	5,000,000	5,000,000	5,000,000
Edificio	26,313,147	26,986,155	27,405,388
Maquinarias y equipos	<u>1,161,779</u>	<u>1,063,532</u>	<u>1,194,017</u>
Total	<u>32,474,926</u>	<u>33,049,687</u>	<u>33,599,405</u>

Los movimientos de propiedades de inversión fueron como sigue:

	<u>Terreno</u>	<u>Edificio</u>	Maquinaria y <u>equipos</u>	<u>Total</u>
	... (en U.S. dólares) ...			
<i>Costo</i>				
Saldos al 1 de enero de 2010	5,000,000	27,405,388	1,194,017	33,599,405
Adquisiciones	<u> </u>	<u>248,352</u>	<u>41,763</u>	<u>290,115</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2010	5,000,000	27,653,740	1,235,780	33,889,520
Adquisiciones	<u> </u>	<u> </u>	<u>278,862</u>	<u>278,862</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2011	<u>5,000,000</u>	<u>27,653,740</u>	<u>1,514,642</u>	<u>34,168,382</u>
<i>Depreciación acumulada y deterioro</i>				
Gasto por depreciación		<u>(667,585)</u>	<u>(172,248)</u>	<u>(839,833)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2010		(667,585)	(172,248)	(839,833)
Gasto por depreciación		<u>(673,008)</u>	<u>(180,615)</u>	<u>(853,623)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2011		<u>(1,340,593)</u>	<u>(352,863)</u>	<u>(1,693,456)</u>

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...		
	Saldo según PCGA anteriores	Ajuste al valor razonable	Costo atribuido
	... (en U.S. dólares) ...		
Terreno	87,124	4,912,876	5,000,000
Edificio	10,540,280	16,865,108	27,405,388
Maquinarias y equipos	<u>841,331</u>	<u>352,686</u>	<u>1,194,017</u>
Total	<u>11,468,735</u>	<u>22,130,670</u>	<u>33,599,405</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.

7.2 *Activos en garantía* - Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, el terreno con un saldo en libros de US\$5 millones, ha sido pignorado para garantizar los préstamos bancarios (Ver nota 8).

8. PRÉSTAMOS

Un resumen de los préstamos es como sigue:

	... Diciembre 31,...	Enero 1,
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en U.S. dólares)	
<i>Garantizado - al costo amortizado:</i>		
Préstamo bancario y total (1)	<u>9,987,427</u>	<u>11,319,210</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	9,987,427	1,331,783
No corriente	<u> </u>	<u>9,987,427</u>
Total	<u>9,987,427</u>	<u>11,319,210</u>

(1) Corresponde a una obligación con un banco del exterior con vencimiento en septiembre del 2012 y una tasa de interés efectiva del 6.42%. Para el cálculo del costo amortizado y la tasa de interés efectiva de las deudas, la Compañía estimó los flujos de efectivo considerando las condiciones contractuales del instrumento financiero.

9. 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 U.S. dólares)	
Cuentas por pagar comerciales:		
Proveedores locales	112,588	71,874
Otras cuentas por pagar:		
DK Management Services S.A. - compañía relacionada (1)	118,234	994,127
Garantías de clientes	10,842	10,714
Otras	<u> </u>	<u>728</u>
Total	<u>241,664</u>	<u>83,316</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2011, corresponde a saldos por pagar por concepto de remodelaciones en la infraestructura del centro comercial San Marino Shopping efectuadas por el operador del centro comercial, su compañía relacionada DK Management Services S.A..

10. IMPUESTOS

10.1 *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 U.S. dólares)	
<i>Activos por impuestos corrientes:</i>		
Crédito tributario de Impuesto al Valor Agregado - IVA	<u> </u>	<u>9,548</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Impuesto a la renta por pagar (1)	647,918	108,221
Impuesto al Valor Agregado - IVA por pagar	24,082	21,288
Retenciones del Impuesto al Valor Agregado - IVA	5,890	4,557
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	<u>3,974</u>	<u>5,270</u>
Total	<u>681,864</u>	<u>139,336</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).

10.2 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 U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	2,837,584	772,451
Gastos no deducibles	12,329	30,000
Otros	<u>466,371</u>	<u>401,989</u>
Utilidad gravable	<u>3,316,284</u>	<u>1,204,440</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados	795,908	301,110
Impuesto a la renta diferido	<u>(111,929)</u>	<u>(92,458)</u>
Total	<u>683,979</u>	<u>208,652</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.

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

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	223,493	108,221
Provisión del año	795,908	301,110
Pagos efectuados	<u>(371,483)</u>	<u>(185,838)</u>
Saldos al fin del año	<u>647,918</u>	<u>223,493</u>

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

10.4 Impuesto a la renta reconocido directamente en el patrimonio

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
<i>Impuesto diferido:</i>		
Reducción en el saldo inicial de impuestos diferidos producida por la reducción en la tasa impositiva (Nota 10.5) y total	<u>-</u>	<u>354,620</u>

10.5 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	Saldos al fin del año
	... (en U.S. dólares) ...		
<u>Año 2011</u>			
<i>Activos (pasivos) por impuestos diferidos en relación a:</i>			
Propiedades de inversión	(3,995,772)	117,837	(3,877,935)
Otros activos	90,139	(51,765)	38,374
Medición al costo amortizado de préstamo	(71,594)	44,396	(27,198)
Ingresos diferidos	(8,447)	1,461	(6,986)
Total	(3,985,674)	111,929	(3,873,745)

	Saldos al comienzo del año	Reconocido en los resultados	Reconocido directamente en el patrimonio	Saldos al fin del año
	... (en U.S. dólares) ...			

Año 2010

<i>Activos (pasivos) por impuestos diferidos en relación a:</i>				
Propiedades de inversión	(4,304,449)	(35,679)	344,356	(3,995,772)
Otros activos	4,052	86,411	(324)	90,139
Medición al costo amortizado de préstamo	(125,055)	43,457	10,004	(71,594)
Ingresos diferidos	(7,300)	(1,731)	584	(8,447)
Total	(4,432,752)	92,458	354,620	(3,985,674)

10.6 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 lo siguiente: 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 23%.

10.7 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

11. INGRESOS DIFERIDOS

Los movimientos de los ingresos diferidos fueron como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	469,321	496,840
Adiciones	164,380	200,867
Reconocimiento como ingreso	<u>(251,583)</u>	<u>(228,386)</u>
Saldos al fin del año	<u>382,118</u>	<u>469,321</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	181,687	227,068
No corriente	<u>200,431</u>	<u>242,253</u>
Total	<u>382,118</u>	<u>469,321</u>

12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

12.1.1 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.

12.1.2 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 los incumplimientos. La Compañía no está expuesta a cuentas de difícil recuperación, debido a la solvencia económica de los concesionarios que cancelan sus obligaciones oportunamente.

12.1.3 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 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.

12.1.4 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 San Marino Shopping.

12.2 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>	<u>2010</u>
	(en U.S. dólares)		
<i>Activos financieros:</i>			
Costo amortizado:			
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 5)	2,208,003	1,407,987	3,044,255
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 6)	3,933,462	4,702,485	2,968,114
Otros activos financieros	<u>3,000</u>	<u>15,000</u>	<u> </u>
Total	<u>6,144,465</u>	<u>6,125,472</u>	<u>6,012,369</u>
<i>Pasivos financieros:</i>			
Costo amortizado:			
Préstamos (Nota 8)	9,987,427	11,319,210	12,145,128
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 9)	<u>241,664</u>	<u>1,117,622</u>	<u>83,316</u>
Total	<u>10,229,091</u>	<u>12,436,832</u>	<u>12,228,444</u>

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.

13. PATRIMONIO

13.1 Capital Social - El capital social autorizado consiste de 323,000 acciones (800 acciones al 1 de enero del 2010) de US\$10 valor nominal unitario.

La Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada en febrero 7 del 2008, resolvió aumentar el capital social de la Compañía en US\$3.2 millones mediante capitalización de reserva de capital, utilidades retenidas y aportes para futuras capitalizaciones por US\$2.3 millones, US\$449 mil y US\$456 mil, respectivamente. La escritura pública rectificadora en

marzo 17 del 2010, ratifica el referido aumento que fue inscrito en el registro mercantil el 6 de julio del 2010.

13.2 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.

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

	Diciembre 31, <u>2011</u>	2010 <u>2010</u>	Enero 1, <u>2010</u>
	... (en U.S. dólares) ...		
Utilidades retenidas - distribuibles	1,938,244	755,886	1,647,903
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF (Nota 3.3.1)	18,228,089	18,228,089	18,183,000
Reserva según PCGA anteriores - Reserva de capital	<u>860</u>	<u>860</u>	<u>2,317,116</u>
Total	<u>20,167,193</u>	<u>18,984,835</u>	<u>22,148,019</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 - Los saldos acreedores de la reserva de capital podrán ser utilizados para compensar las pérdidas acumuladas y el excedente, si hubiere, podrá ser capitalizado. Los saldos de estas cuentas podrán ser devueltos en el caso de la liquidación de la Compañía.

13.4 Dividendos - El 1 de abril del 2011, se canceló un dividendo de US\$2.34 por acción equivalente a un dividendo total de US\$756 mil a los tenedores de acciones ordinarias pagadas totalmente. El 1 de abril del 2010, se canceló un dividendo de US\$1,498 por acción, equivalente a un dividendo total de US\$1.2 millones.

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.

14. INGRESOS POR INVERSIONES

Un resumen de los ingresos por inversiones es como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en U.S. dólares)	
Ingresos por arrendamientos operativos del centro comercial (Nota 15)	4,881,517	3,480,755
Ingresos por inversiones temporales	19,969	7,884
Ganancia en venta de inversiones	<u>22,895</u>	<u>101,589</u>
Total	<u>4,924,381</u>	<u>3,590,228</u>

15. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

15.1 La Compañía como arrendador

15.1.1 Acuerdos de arrendamiento - El arrendamiento operativo se relaciona 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\$4.9 millones y US\$3.5 millones, respectivamente. (Ver Nota 14)

16. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

16.1 Transacciones Comerciales - La Compañía efectuó las siguientes transacciones con sus compañías relacionadas DK Management Services S.A. y Urbanizadora Naciones Unidas S.A.

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(U.S. dólares)	
Compras de activos fijos y otros activos	<u>-</u>	<u>649,097</u>
Ingresos recibidos por inversiones (Nota 14)	<u>4,881,517</u>	<u>3,480,755</u>
Dividendos pagados (Nota 13)	<u>755,886</u>	<u>1,198,409</u>

16.2 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 U.S. dólares)	
Beneficios a corto plazo	<u>108,485</u>	<u>108,485</u>

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

17. COMPROMISOS FINANCIEROS

El compromiso más importante de la Compañía, al 31 de diciembre del 2011 y 2010, se detalla a continuación:

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 alcuotas 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 arrendamiento operativo correspondiente 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.

Con fecha enero del 2010, se realizó un adendum al referido contrato en el que se establece un valor fijo por concepto de regalías para el año 2010 de US\$3.5 millones (US\$3 millones en el año 2009).

Con fecha enero del 2011, se realizó otro adendum al referido contrato en el que se establece que DK Management Services S.A. cancelará a la Compañía un valor equivalente al 80% de los valores mensuales de concesión (VMC) facturados en el Centro Comercial San Marino Shopping.

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 15).

18. PASIVOS CONTINGENTES

Con fecha 30 de octubre del 2009, la Compañía Forlano S.A. (ex concesionario del Centro Comercial San Marino Shopping) presentó una queja ante la Defensoría del Pueblo en contra de la Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo S.A. por la terminación unilateral del contrato de concesión, el cual tenía un plazo de vencimiento hasta el 31 de julio del 2008, en razón de esta circunstancia, mediante Resolución No. 008-DDP-2010 del 22 de marzo del 2010, la Defensoría del Pueblo emitió una resolución a favor de la Compañía Forlano S.A. e instó a la Superintendencia de Compañías para que intervenga en las actividades societarias de la Compañía.

En Octubre del 2010, la Superintendencia de Compañías del Ecuador mediante Resolución SC.IJ.G.10.0036 declaró la intervención de Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo S.A., debido a la demanda presentada por la Compañía Forlano S.A para que intervenga en el control de la actividad económica de Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo S.A. y constate que los contratos de concesión comercial celebrados con sus concesionarios se sujeten al ordenamiento jurídico constitucional y legal generando un trato equitativo y justo, por lo cual la Superintendencia de Compañías del Ecuador designó un interventor con funciones y atribuciones en Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo S.A.

En diciembre del 2010, la Compañía de acuerdo a negociaciones internas con el concesionario acordó indemnizar US\$300 mil por daños y perjuicios, incluyendo cualquier eventual daño moral.

Durante el proceso de intervención, Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo S.A. presentó la documentación contable requerida por el interventor y desvirtuó las causales que motivaron la intervención de la Compañía, por tal motivo, en Agosto 31 del 2011, la Superintendencia de Compañías del Ecuador emitió la Resolución No.SC.IJ-G-11.0031 mediante la cual resolvió levantar la intervención de la Compañía, sin comentarios adicionales que deban revelarse.

19. 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 15 del 2012) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

20. 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 15 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.