

Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo S.A.

*Estados Financieros por el Año Terminado
el 31 de Diciembre del 2012 e Informe de
los Auditores Independientes*

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe de los Auditores Independientes	1
Estado de situación financiera	3
Estado de resultado integral	4
Estado de cambios en el patrimonio	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7

Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
CINIIF	Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
SRI	Servicio de Rentas Internas
FV	Valor razonable (Fair Value)
US\$	U.S. dólares



Deloitte & Touche
Av. Amazonas N3517
Telf: (593 2) 381 5100
Quito - Ecuador

Tulcán 803
Telf: (593 4) 370 0100
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 Mundo Inmomundo S.A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2012 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 2012, 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.

Asunto de énfasis

Sin calificar nuestra opinión informamos que, tal como se explica con más detalle en la Nota 17 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 registraron en febrero del 2012.

Deloitte & Touche
Quito, Marzo 28, 2013
Registro No. 019


Santiago Sánchez
Socio
Licencia No. 25292

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2012</u> (en U.S. dólares)	<u>2011</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	2,407,311	2,208,003
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	5	221,401	3,978,186
Otros activos		<u>48,828</u>	<u>48,629</u>
Total activos corrientes		<u>2,677,540</u>	<u>6,234,818</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades de inversión	6	34,185,275	32,474,926
Muebles y equipos		153,734	188,886
Otros activos financieros		3,000	3,799
Activo por impuesto diferido	9	<u>20,169</u>	
Total activos no corrientes		<u>34,362,178</u>	<u>32,667,611</u>
TOTAL		<u>37,039,718</u>	<u>38,902,429</u>

Ver notas a los estados financieros


Arq. Michel Deller Klein
Gerente General

PASIVOS Y PATRIMONIO**Notas****2012****2011****(en U.S. dólares)****PASIVOS CORRIENTES:**

Préstamos	7	1,096,034	9,987,427
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	8	50,790	241,664
Pasivos por impuestos corrientes	9	398,789	681,864
Ingresos diferidos	10	179,293	181,687
Obligaciones acumuladas		<u>1,613</u>	<u>1,613</u>
Total pasivos corrientes		<u>1,726,519</u>	<u>11,094,255</u>

PASIVOS NO CORRIENTES:

Préstamos	7	7,500,000	
Pasivos por impuestos diferidos	9		3,873,745
Ingresos diferidos	10	<u>185,979</u>	<u>200,431</u>
Total pasivos no corrientes		<u>7,685,979</u>	<u>4,074,176</u>

Total pasivos		<u>9,412,498</u>	<u>15,168,431</u>
---------------	--	------------------	-------------------

PATRIMONIO:

12

Capital social		3,230,000	3,230,000
Reserva legal		569,548	336,805
Utilidades retenidas		<u>23,827,672</u>	<u>20,167,193</u>

Total patrimonio		<u>27,627,220</u>	<u>23,733,998</u>
------------------	--	-------------------	-------------------

TOTAL		<u>37,039,718</u>	<u>38,902,429</u>
-------	--	-------------------	-------------------



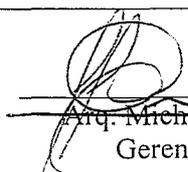
José Briones
Contador General

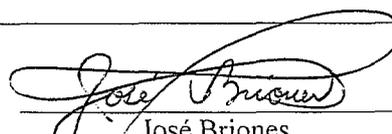
INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

	<u>Notas</u>	<u>2012</u> (en U.S. dólares)	<u>2011</u>
Ingresos por inversiones	13	5,123,318	4,924,381
Ingresos por concesión de locales	10	<u>220,347</u>	<u>251,583</u>
Total		5,343,665	5,175,964
Gastos por depreciación		(937,122)	(898,267)
Gastos por beneficios a empleados		(108,485)	(108,485)
Costos financieros		(536,054)	(670,742)
Mantenimiento de edificios		(103,142)	(91,663)
Contribuciones e impuestos		(279,198)	(218,684)
Honorarios profesionales		(110,170)	(221,688)
Otros gastos, neto		<u>(85,198)</u>	<u>(128,851)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		3,184,296	2,837,584
Gasto por impuesto a la renta:	9		
Corriente		(856,859)	(795,908)
Diferido		<u>3,893,914</u>	<u>111,929</u>
Total		<u>3,037,055</u>	<u>(683,979)</u>
UTILIDAD DEL AÑO Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u>6,221,351</u>	<u>2,153,605</u>

Ver notas a los estados financieros


Arq. Michel Deller Klein
Gerente General

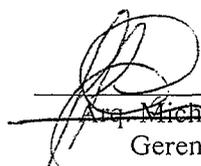

José Briones
Contador General

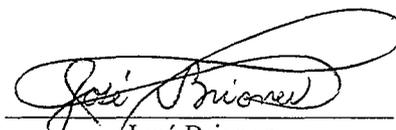
INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva Legal</u> (en U.S. dólares)	<u>Utilidades Retenidas</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2010	3,230,000	121,444	18,984,835	22,336,279
Utilidad neta			2,153,605	2,153,605
Transferencia		215,361	(215,361)	
Dividendos pagados			(755,886)	(755,886)
Saldos al 31 de diciembre del 2011	3,230,000	336,805	20,167,193	23,733,998
Utilidad neta			6,221,351	6,221,351
Transferencia		232,743	(232,743)	
Dividendos pagados			(1,938,244)	(1,938,244)
Efectos de fusión (Nota 17)			(389,885)	(389,885)
Saldos al 31 de diciembre del 2012	<u>3,230,000</u>	<u>569,548</u>	<u>23,827,672</u>	<u>27,627,220</u>

Ver notas a los estados financieros


~~Arq. Michel Deller Klein~~
Gerente General


José Briones
Contador General

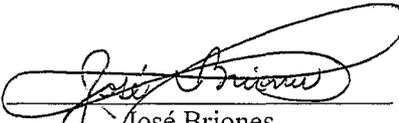
INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

	<u>Nota</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
		(en U.S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Recibido de clientes		6,059,658	5,863,251
Pagos a proveedores		(697,395)	(1,650,012)
Intereses pagados		(427,447)	(502,525)
Impuesto a la renta		(1,170,648)	(371,483)
Otros ingresos (gastos), neto		<u>(86,301)</u>	<u>42,864</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación		<u>3,677,867</u>	<u>3,382,095</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Adquisición de muebles y equipos y propiedades de inversión		(40,315)	(278,862)
Incremento de cuentas por cobrar a compañía relacionada		<u> </u>	<u>(47,331)</u>
Flujo de efectivo utilizado en actividades de inversión		<u>(40,315)</u>	<u>(326,193)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:			
Pago de obligaciones por pagar a bancos		(1,500,000)	(1,500,000)
Dividendos pagados		(1,938,244)	<u>(755,886)</u>
Flujo de efectivo utilizado en actividades de financiamiento		<u>(3,438,244)</u>	<u>(2,255,886)</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:			
Incremento neto durante el año		199,308	800,016
Saldo al comienzo del año		<u>2,208,003</u>	<u>1,407,987</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	4	<u>2,407,311</u>	<u>2,208,003</u>

Ver notas a los estados financieros


Arq. 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 2012

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 en la ciudad de Guayaquil.

Con fecha 30 de diciembre del 2011, la Superintendencia de Compañías del Ecuador mediante resolución No. SC-IJ-DJCPTTE-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. Los estados financieros de Boyar S.A. fueron registrados en los estados financieros de la Compañía en el año 2012 (Ver Nota 17).

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).
- 2.2 Bases de preparación** - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida dada en el intercambio de los activos.
- A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.
- 2.3 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** - 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.

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 - 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 - 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** - 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** - 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.

- 2.9 Reconocimiento de 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 10 y 13). 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** - 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 y se presentan en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos corrientes.

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 - 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, la cual es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero con el valor neto en libros del activo o pasivo financiero sobre el reconocimiento inicial, menos cualquier deterioro.

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. 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.

2.13 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.

2.13.1 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.

2.13.2 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.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

2.13.3 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 revisadas sin efecto material sobre los estados financieros

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
Enmiendas a la NIIF 7	Revelaciones - Transferencias de activos financieros	Julio 1, 2011
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

La Administración considera que la aplicación de las normas revisadas durante el año 2012, detalladas anteriormente, no ha tenido un efecto material sobre la posición financiera de la Compañía, los resultados de sus operaciones o sus flujos de efectivo.

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>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2015
NIIF 13	Medición del valor razonable	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIIF 7	Revelaciones - Compensación de activos financieros y pasivos financieros	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7	Fecha obligatoria efectiva de la NIIF 9 y revelaciones de transición	Enero 1, 2015
NIC 19 (Revisada en el 2011)	Beneficios a empleados	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIC 32	Compensación de activos y activos financieros	Enero 1, 2014
Enmiendas a las NIIF (NIIF 1, NIC 16, 32 y 34)	Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2009-2011	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. 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.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

3.1 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.

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.

3.2 Estimación de vidas útiles de propiedades de inversión- La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en las Notas 2.4.

3.3 Impuesto a la renta diferido - La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

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

	... Diciembre 31,...	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
Caja	31,792	200
Bancos	1,202,610	1,039,571
Inversión temporal (1)	<u>1,172,909</u>	<u>1,168,232</u>
Total	<u>2,407,311</u>	<u>2,208,003</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2012, constituye principalmente una póliza de acumulación en un banco local, con vencimiento en abril 1 del 2013 y con una tasa de interés anual del 5.25%.

5. 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,...	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
Cuentas por cobrar comerciales:		
Clientes locales (1)	119,381	4,724
DK Management Services S.A. - compañía relacionada (2)	<u>76,849</u>	<u>924,345</u>
Subtotal	196,230	929,069
Otras cuentas por cobrar:		
Depósitos en garantía	13,171	19,764
Boyar S.A.- compañía relacionada (3)		2,957,517
Otros	<u>12,000</u>	<u>71,836</u>
Total	<u>221,401</u>	<u>3,978,186</u>

- (1) Corresponde a cuentas por cobrar a clientes por concepto del valor inicial de concesión con un plazo de crédito de 30 días.
- (2) Corresponde a cuentas por cobrar a su compañía relacionada DK Management Services S.A. por concepto de arrendamiento operativo (Ver Notas 14 y 16).
- (3) Al 31 de diciembre del 2011, corresponde a desembolsos realizados a favor de su compañía relacionada Boyar S.A.. Durante el año 2012, el referido saldo fue eliminado por efectos del registro de la fusión por absorción con la referida compañía relacionada (Ver Nota 17).

ESPACIO EN BLANCO

6. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Los movimientos de propiedades de inversión fueron como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
Costo	36,771,699	34,168,382
Depreciación acumulada	<u>(2,586,423)</u>	<u>(1,693,456)</u>
Total	<u>34,185,276</u>	<u>32,474,926</u>
<i>Clasificación:</i>		
Terreno	5,190,116	5,000,000
Edificio	27,965,540	26,313,147
Maquinarias y equipos	<u>1,029,619</u>	<u>1,161,779</u>
Total	<u>34,185,275</u>	<u>32,474,926</u>

Los movimientos de propiedades de inversión fueron como sigue:

	<u>Terreno</u>	<u>Edificio</u>	<u>Maquinarias y equipos</u>	<u>Total</u>
	... (en U.S. dólares) ...			
<i>Costo</i>				
Saldos al 31 de diciembre del 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	5,000,000	27,653,740	1,514,642	34,168,382
Adquisiciones			31,312	31,312
Efecto de fusión (Nota 17)	<u>190,116</u>	<u>2,381,889</u>	<u> </u>	<u>2,572,005</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2012	<u>5,190,116</u>	<u>30,035,629</u>	<u>1,545,954</u>	<u>36,771,699</u>
<i>Depreciación acumulada</i>				
Saldos al 31 de diciembre del 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		(1,340,593)	(352,863)	(1,693,456)
Gasto por depreciación		<u>(729,495)</u>	<u>(163,472)</u>	<u>(892,967)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2012		<u>(2,070,088)</u>	<u>(516,335)</u>	<u>(2,586,423)</u>

6.1 *Activos en garantía* - Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el terreno con un saldo en libros de US\$5 millones, ha sido pignorado para garantizar los préstamos bancarios (Ver nota 7).

7. PRÉSTAMOS

Un resumen de los préstamos es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
<i>Garantizado - al costo amortizado:</i>		
Préstamo bancario y total (1)	<u>8,596,034</u>	<u>9,987,427</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	1,096,034	9,987,427
No corriente	<u>7,500,000</u>	_____
Total	<u>8,596,034</u>	<u>9,987,427</u>

(1) Corresponde a una obligación con un banco del exterior con vencimiento en septiembre del 2017 (septiembre del 2012 para el año 2011) y una tasa de interés efectiva del 4.46% (6.42% para el año 2011). El referido préstamo fue refinanciado en septiembre del 2012 ampliando el plazo hasta el año 2017. 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.

8. 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,...	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
<i>Cuentas por pagar comerciales:</i>		
Proveedores locales	13,577	112,588
<i>Otras cuentas por pagar:</i>		
DK Management Services S.A. - compañía relacionada (1)	26,370	118,234
Garantías de clientes	<u>10,843</u>	<u>10,842</u>
Total	<u>50,790</u>	<u>241,664</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2012, 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..

9. IMPUESTOS

9.1 *Pasivos del año corriente* - Un resumen de pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Impuesto a la renta por pagar	334,129	647,918
Impuesto al Valor Agregado - IVA por pagar	61,310	24,082
Retenciones del Impuesto al Valor Agregado - IVA	1,509	5,890
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	<u>1,841</u>	<u>3,974</u>
Total	<u>398,789</u>	<u>681,864</u>

9.2 *Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente* - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	3,184,296	2,837,584
Gastos no deducibles	13,239	12,329
Otros	<u>527,939</u>	<u>466,371</u>
Utilidad gravable	<u>3,725,474</u>	<u>3,316,284</u>
Impuesto a la renta causado (1)	<u>856,859</u>	<u>795,908</u>
Anticipo calculado (2)	<u>227,172</u>	<u>98,950</u>
Impuesto a la renta corriente cargado a resultados	<u>856,859</u>	<u>795,908</u>

(1) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 23% sobre las utilidades sujetas a distribución (24% para el año 2011) y del 13% sobre las utilidades sujetas a capitalización (14% para el año 2011).

(2) A partir del año 2010, se considera como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias hasta el año 2008 y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2009 al 2012.

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	647,918	223,493
Provisión del año	856,859	795,908
Pagos efectuados	<u>(1,170,648)</u>	<u>(371,483)</u>
Saldos al fin del año	<u>334,129</u>	<u>647,918</u>

Pagos efectuados - Incluye el anticipo pagado, retenciones en la fuente y saldo inicial del impuesto.

9.4 **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	Saldos al fin del año
	... (en U.S. dólares) ...		
<u>Año 2012</u>			
<i>Activos (pasivos) por impuestos diferidos en relación a:</i>			
Propiedades de inversión	(3,877,935)	3,877,935	
Otros activos	38,374	(13,970)	24,404
Medición al costo amortizado de préstamo	(27,198)	27,080	(118)
Ingresos diferidos	<u>(6,986)</u>	<u>2,869</u>	<u>(4,117)</u>
Total	<u>(3,873,745)</u>	<u>3,893,914</u>	<u>20,169</u>

Año 2011

<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	<u>(8,447)</u>	<u>1,461</u>	<u>(6,986)</u>
Total	<u>(3,985,674)</u>	<u>111,929</u>	<u>(3,873,745)</u>

9.5 ***Impuesto a la renta reconocido en los resultados*** - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	<u>3,184,296</u>	<u>2,837,584</u>
Gasto de impuesto a la renta	732,388	681,020
Gastos no deducibles	3,045	2,959
Eliminación de pasivos por impuestos diferidos	<u>(3,772,487)</u>	<u> </u>
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>(3,037,055)</u>	<u>683,979</u>
Tasa de efectiva de impuestos	<u> -</u>	<u> 24%</u>

9.6 **Aspectos Tributarios:**

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 la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013. Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, para la medición del activo por impuestos diferidos, la Compañía utilizó una tasa de impuesto a la renta promedio del 22% y 23%, respectivamente.

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 establecido por el Comité de Política Tributaria y que sean utilizados en procesos productivos, pueden ser utilizados como crédito tributario de impuesto a la renta

Efectos Tributarios de la Revaluación - Decreto Ejecutivo No. 1180 - Con fecha 19 de junio del 2012, se promulgó el Decreto Ejecutivo No. 1180, en el que se reforma el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, eliminando el literal mediante el cual, se señalaba que la revaluación de activos fijos no tenía efectos tributarios.

Con base en el referido decreto, la Compañía decidió que tomará como gasto deducible de la base imponible sujeta al impuesto a la renta, a partir de enero del 2013, el valor de la depreciación de la revaluación de propiedades, planta y equipo efectuada a la fecha de transición de las NIIF; por consiguiente, procedió a reversar el saldo del pasivo por impuestos diferidos con abono a resultados.

Precios de Transferencia - De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior y locales, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$6 millones, están obligados a presentar un estudio de Precios de Transferencia. La Compañía no preparó el estudio de precios de transferencia correspondiente al año 2012, debido a que cumple con la exención establecida en la Ley Reformatoria a la Ley de Régimen Tributario Interno y a la Ley Reformatoria para la equidad tributaria del Ecuador que establece que:

“Los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas quedarán exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencias cuando:

- Tengan un impuesto causado superior al tres por ciento de sus ingresos gravables;
- No realicen operaciones con residentes en paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y,
- No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables”

10. INGRESOS DIFERIDOS

Los movimientos de los ingresos diferidos fueron como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	382,118	469,321
Adiciones	203,501	164,380
Reconocimiento como ingreso	<u>(220,347)</u>	<u>(251,583)</u>
Saldos al fin del año	<u>365,272</u>	<u>382,118</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	179,293	181,687
No corriente	<u>185,979</u>	<u>200,431</u>
Total	<u>365,272</u>	<u>382,118</u>

11. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

11.1 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.

11.1.1 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. La

Administración monitorea constantemente la volatilidad de las tasas de interés en el mercado con el fin de tomar medidas preventivas.

11.1.2 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 y a que mantiene cuentas por cobrar con compañías relacionadas.

11.1.3 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 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.

11.1.4 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.

Los principales indicadores financieros de la Compañía se detallan a continuación:

Capital de trabajo	US\$951 mil
Índice de liquidez	1.55 veces
Pasivos totales / patrimonio	0.34 veces
Deuda financiera / activos totales	0.23 veces

La administración considera que los indicadores financieros antes indicados están dentro de los parámetros adecuados para una organización del tamaño y nivel de desarrollo que la Compañía.

ESPACIO EN BLANCO

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

	... Diciembre 31,...	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
<i>Activos financieros:</i>		
Costo amortizado:		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 4)	2,407,311	2,208,003
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (no incluye anticipos) (Nota 5)	221,401	3,933,462
Otros activos financieros	<u>3,000</u>	<u>3,799</u>
Total	<u>2,631,712</u>	<u>6,145,264</u>
<i>Pasivos financieros:</i>		
Costo amortizado:		
Préstamos (Nota 7)	8,596,034	9,987,427
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 8)	<u>50,790</u>	<u>241,664</u>
Total	<u>8,646,824</u>	<u>10,229,091</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.

12. PATRIMONIO

12.1 Capital Social - El capital social autorizado consiste de 323,000 acciones de US\$10 valor nominal unitario.

12.2 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.

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

	... Diciembre 31,...	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
Utilidades retenidas - distribuibles	5,598,723	1,938,244
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	18,228,089	18,228,089
Reserva según PCGA anteriores - Reserva de capital	<u>860</u>	<u>860</u>
Total	<u>23,827,672</u>	<u>20,167,193</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.

Reservas según PCGA anteriores - El saldo acreedor de las reserva de capital 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.

12.4 Dividendos - El 18 de mayo del 2012, se declaró y canceló un dividendo por acción de US\$6 equivalente a US\$1.9 millones, correspondientes a utilidades del ejercicio económico 2011. Durante el año 2011, se declaró y canceló un dividendo por acción de US\$2.34 equivalente a US\$756 mil, correspondientes a utilidades del ejercicio económico 2010

A partir del año 2011, 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

ESPACIO EN BLANCO

13. INGRESOS POR INVERSIONES

Un resumen de los ingresos por inversiones es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
Ingresos por arrendamientos operativos del centro comercial (Nota 14)	5,095,736	4,881,517
Ingresos por inversiones temporales	17,485	19,969
Ganancia en venta de inversiones	<u>10,097</u>	<u>22,895</u>
Total	<u>5,123,318</u>	<u>4,924,381</u>

14. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

14.1 La Compañía como arrendador

14.1.1 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 2012 y 2011, los ingresos por arrendamiento obtenidos por la Compañía proveniente de sus propiedades de inversión, bajo el esquema de arrendamiento operativo, ascendieron a US\$5.1 millones y US\$4.9 millones, respectivamente. (Ver Nota 13)

15. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

15.1 Transacciones Comerciales - La Compañía efectuó las siguientes transacciones con sus compañías relacionadas DK Management Services S.A. y accionistas de la Compañía.

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(U.S. dólares)	
Ingresos recibidos por arrendamiento operativo del centro comercial (Nota 13)	<u>5,095,736</u>	<u>4,881,517</u>
Dividendos pagados (Nota 12)	<u>1,938,244</u>	<u>755,886</u>

15.2 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>2012</u>	<u>2011</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.

16. COMPROMISOS FINANCIEROS

El compromiso más importante de la Compañía, al 31 de diciembre del 2012 y 2011, 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 alcúotas 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.

En enero del 2011, se realizó un adéndum al referido contrato en el que se establece un valor fijo por concepto de regalías (arrendamiento operativo) para el año 2011 de US\$3.5 millones.

En enero del 2012, se realizó otro adéndum 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.

17. FUSIÓN POR ABSORCIÓN

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. a su compañía relacionada Boyar S.A. La fusión fue inscrita en el registro mercantil el 10 de febrero del 2012. Los siguientes importes que están de conformidad con NIIF, se incorporaron en los registros contables de la Compañía con fecha febrero del 2012, los mismos que fueron registrados al valor en libros de los activos, pasivos y patrimonio. Los saldos entre compañías relacionadas a la fecha de la fusión fueron eliminados. De acuerdo a lo establecido en la NIIF 3, en razón de que las compañías fusionadas son relacionadas, no aplica el tratamiento contable de combinación de negocios requerido por dicha norma

ESPACIO EN BLANCO

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

ACTIVOS

(en U.S. dólares)

ACTIVOS NO CORRIENTES:

Propiedades de inversión y total activos

2,572,005

PASIVOS Y PATRIMONIO

PASIVOS CORRIENTES:

Cuentas por pagar a compañía relacionada

2,957,517

Otras cuentas por pagar

3,573

Total pasivos corrientes y total pasivos

2,961,090

PATRIMONIO:

Capital social

800

Déficit acumulado

(389,885)

Total patrimonio

(389,085)

TOTAL

2,572,005

**18. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE
INFORMA**

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de los estados financieros (marzo 28 del 2013) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

19. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en marzo 28 del 2013 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.

