

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

CONTENIDO

Informe de los Auditores Independientes
Estados de Situación Financiera
Estados de Resultados Integrales
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto
Estados de Flujos de Efectivo
Resumen de las Principales Políticas Contables
Notas a los Estados Financieros



Tel: +593 2 254 4024
Fax: +593 2 223 2621
www.bdo.ec

Amazonas N21-252 y Carrión
Edificio Londres, Piso 5
Quito - Ecuador
Código Postal: 17-11-5058 CCI

Tel: +593 4 256 5394
Fax: +593 4 256 1433

Victor Manuel Rendón 401 y General
Córdova Edificio Amazonas, Piso 9
Guayaquil - Ecuador
Código Postal: 09-01-3493

Informe de los Auditores Independientes

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

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2015 y 2014 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo, correspondientes a los años terminados en dichas fechas; así como, un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros.

2. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estos estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor.

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basados en nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron efectuadas de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable, sobre si los estados financieros están libres de errores materiales.
4. Una auditoría comprende la aplicación 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 del riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables realizadas por la Administración son razonables, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros.
5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido en nuestras auditorías proporcionan una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Opinión.

6. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo S.A. al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en dichas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

Asuntos de énfasis.

7. Tal como se explica con más detalle en la Nota 2 a los estados financieros adjuntos, la Compañía no presenta estados financieros consolidados con su compañía subsidiaria Inmobiliaria Nueva Aurora Novaurora S.A., en base a la excepción establecida en la NIIF 10.
8. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015, se emite por separado.

BDO Ecuador.

Febrero 19, 2016
RNAE No.193
Guayaquil, Ecuador



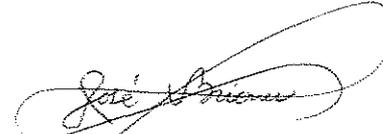
Guillermo Rodríguez - Socio

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
(Expresados en dólares)

	Notas	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Activos:			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	2,312,449	1,210,128
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados		78,150	21,399
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	20	467,951	416,185
Otras cuentas por cobrar		23,421	72,287
Servicios y otros pagos anticipados		64,644	56,757
Total activos corrientes		2,946,615	1,776,756
Activos no corrientes			
Activos fijos		74,385	94,413
Propiedades de inversión	6	36,772,541	37,451,703
Inversiones en acciones	7	2,233,483	-
Activos por impuestos diferidos	13	6,095	10,187
Otros activos no corrientes	8	-	179,600
Total activos no corrientes		39,086,504	37,735,903
Total activos		42,033,119	39,512,659



 Arq. Michel Deller Klein
 Gerente General



 CPA. José Briones Ch.
 Contador General

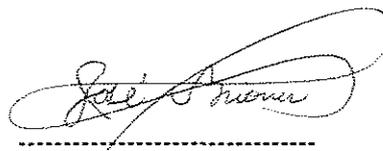
Ver políticas contables y notas
a los estados financieros.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
(Expresados en dólares)

	Notas	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Pasivos:			
Pasivos corrientes			
Cuentas y documentos por pagar		37,010	122,347
Obligaciones con instituciones financieras			
- porción corriente	9	5,566,183	1,075,719
Pasivos por impuestos corrientes	12	837,791	748,927
Dividendos por pagar	10	-	1,000,000
Ingresos diferidos	11	241,722	218,625
		<hr/>	<hr/>
Total pasivos corrientes		6,682,706	3,165,618
Pasivos no corrientes			
Ingresos diferidos	11	601,922	681,884
Obligaciones con instituciones financieras	9	-	5,500,000
		<hr/>	<hr/>
Total pasivos no corrientes		601,922	6,181,884
		<hr/>	<hr/>
Total pasivos		7,284,628	9,347,502
Patrimonio neto:			
Capital social	14	3,230,000	3,230,000
Reserva legal	15	1,240,100	786,349
Utilidades retenidas	16	30,278,391	26,148,808
		<hr/>	<hr/>
Total patrimonio neto		34,748,491	30,165,157
		<hr/>	<hr/>
Total pasivos y patrimonio neto		42,033,119	39,512,659
		<hr/>	<hr/>



 Arq. Michel Deller Klein
 Gerente General



 CPA. José Briones Ch.
 Contador General

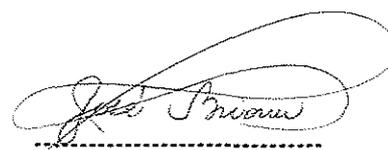
Ver políticas contables y notas
a los estados financieros.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
(Expresados en dólares)

Años terminados en,	Notas	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Ingresos de actividades ordinarias	18	9,065,595	8,043,153
Gastos:			
Gastos de administración	19	(2,563,441)	(1,809,392)
Gastos de ventas		(60,000)	(88,931)
Gastos financieros, neto		(382,444)	(304,626)
		<u>(3,005,885)</u>	<u>(2,202,949)</u>
Utilidad del ejercicio antes de impuesto a la renta		6,059,710	5,840,204
Impuesto a la renta:			
Impuesto a la renta corriente	12	(1,472,284)	(1,299,583)
Efecto de impuestos diferidos	13	(4,092)	(3,120)
		<u>(1,476,376)</u>	<u>(1,302,703)</u>
Utilidad del año y resultado integral del año		4,583,334	4,537,501



 Arq. Michel Deller Klein
 Gerente General

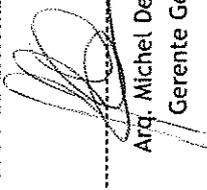


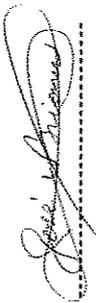
 CPA. José Briones Ch.
 Contador General

Ver políticas contables y notas
a los estados financieros.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
(Expresados en dólares)

	Utilidades retenidas					Subtotal	Total patrimonio neto	
	Capital social	Reserva legal	Utilidad de años anteriores	Efectos de la adopción de las NIIF	Reserva de capital			Utilidad neta del año
Saldo al 31 de diciembre de 2013	3,230,000	569,548	3,382,357	18,228,088	861	2,168,016	23,779,322	27,578,870
Transferencia a utilidades de años anteriores	-	-	1,951,215	-	-	(1,951,215)	-	-
Apropiación de reserva legal	-	216,801	-	-	-	(216,801)	(216,801)	-
Dividendos declarados	-	-	(1,951,214)	-	-	-	(1,951,214)	(1,951,214)
Resultado integral total	-	-	-	-	-	4,537,501	4,537,501	4,537,501
Saldo al 31 de diciembre de 2014	3,230,000	786,349	3,382,358	18,228,088	861	4,537,501	26,148,808	30,165,157
Transferencia a utilidades de años anteriores	-	-	4,083,750	-	-	(4,083,750)	-	-
Apropiación de reserva legal	-	453,751	-	-	-	(453,751)	(453,751)	-
Resultado integral total	-	-	-	-	-	4,583,334	4,583,334	4,583,334
Saldo al 31 de diciembre de 2015	3,230,000	1,240,100	7,466,108	18,228,088	861	4,583,334	30,278,391	34,748,491


 Arq. Michel Deller Klein
 Gerente General


 CPA. José Briones Ch.
 Contador General

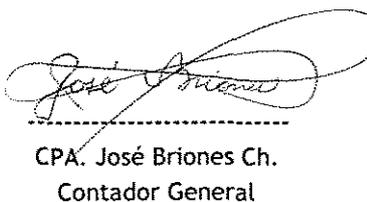
Ver políticas contables y notas
a los estados financieros.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
(Expresados en dólares)

Años terminados en,	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Flujos de efectivo por actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	8,815,702	8,075,560
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(1,476,688)	(978,134)
Impuesto a la renta	(1,378,347)	(833,782)
Intereses pagados, neto	(380,037)	(307,918)
Efectivo neto provisto por actividades de operación	5,580,630	5,955,726
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	(336,529)	(2,923,658)
Adquisición de muebles y equipos	-	(2,027)
Adquisición de inversiones en acciones	(2,141,780)	-
Adquisición de otros activos	-	(179,600)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(2,478,309)	(3,105,285)
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:		
Pago de obligaciones con instituciones financieras	(1,000,000)	(1,000,000)
Dividendos pagados	(1,000,000)	(3,038,503)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	(2,000,000)	(4,038,503)
<i>Aumento (disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo</i>	<i>1,102,321</i>	<i>(1,188,062)</i>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	1,210,128	2,398,190
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	2,312,449	1,210,128



 Arq. Michel Deller Klein
 Gerente General



 CPA. José Briones Ch.
 Contador General

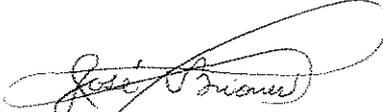
Ver políticas contables y notas
a los estados financieros.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.
CONCILIACIONES DEL RESULTADO INTEGRAL TOTAL CON EL EFECTIVO NETO
PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
(Expresadas en dólares)

Años terminados en,	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Resultado integral total	4,583,334	4,537,501
Ajustes para conciliar el resultado integral total con el efectivo neto provisto por actividades de operación:		
Provisión impuesto a la renta	1,472,284	1,299,583
Ajuste de impuestos diferido	4,092	3,120
Depreciaciones	1,035,719	958,351
Ajuste de pasivo financiero a su valor justo	2,037	845
Reconocimiento de ingreso diferido	(244,074)	(217,854)
Pérdida en compra de inversión	67,100	-
Ajuste por valor patrimonial proporcional	20,797	-
Cambios en activos y pasivos operativos:		
(Aumento) en documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados	(56,751)	(15,094)
(Aumento) en cuentas por cobrar a compañías relacionadas	(51,766)	(69,738)
Disminución en otras cuentas por cobrar	48,866	3,023
(Aumento) en otros servicios y otros pagos anticipados	(7,886)	(3,541)
(Disminución) aumento en cuentas y documentos por pagar	(93,144)	(59,770)
(Disminución) en otras obligaciones corrientes	(1,387,187)	(834,710)
Aumento en ingresos diferidos	187,209	354,010
Efectivo neto provisto por actividades de operación	5,580,630	5,955,726



 Arq. Michel Deller Klein
 Gerente General



 CPA. José Briones Ch.
 Contador General

Ver políticas contables y notas
a los estados financieros.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

1. IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.

Nombre de la entidad:

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

RUC de la entidad:

1791291948001

Domicilio de la entidad:

Av. Francisco de Orellana s/n y Carlos Luis Plaza Dañin

Forma legal de la entidad:

Sociedad Anónima.

País de incorporación:

Ecuador.

Descripción:

Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo S.A. (en adelante "la Compañía"), fue constituida en la ciudad de Quito - República del Ecuador, mediante escritura pública del 16 de mayo de 1995 e inscrita en el Registro Mercantil el 1 de junio de 1995.

Su objetivo 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, cualquiera sea su naturaleza, permitidos o no prohibidos por leyes ecuatorianas.

La Compañía es propietaria del Centro Comercial San Marino Shopping en la ciudad de Guayaquil. Adicionalmente, la Compañía mantiene inversiones en acciones en compañías (Nota 8) que tienen las siguientes actividades:

Inmobiliaria Nueva Aurora Novaurora S.A. - Compañía dedicada a la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados. Mediante escritura pública de fecha 15 de julio del 2015 e inscrita el 8 de agosto del 2015 en el Registro Mercantil del Cantón Daule se constituye la Inmobiliaria Nueva Aurora Novaurora S. A., sobre el cual la Compañía mantiene una participación del 60% manteniendo el control sobre la misma. Al 31 de diciembre del 2015, la compañía subsidiaria no cuenta con actividad operativa conforme a su razón social excepto la compra de un lote de extensión de cuatro hectáreas mil setecientos ochenta y siete diez milésimas de hectárea (4,1787 has) ubicado en el kilómetro 14,5 aproximadamente de la avenida ingeniero León Febres Cordero Ribadeneyra Parroquia Urbana Satélite La Aurora, Cantón Daule, Provincia del Guayas.

Hidroalto Generación de Energía S.A. - Compañía dedicada a la producción y venta de energía eléctrica, desde cualquiera de sus fuentes primarias de generación y, además, la venta de reducciones de emisiones de gases efecto invernadero que los proyectos de energía que genere. Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo S.A., mantiene una participación accionaria del 2%, del cual no posee ni el control ni influencia significativa sobre Hidroalto Generación de Energía S.A.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

La Compañía no tiene trabajadores en relación de dependencia.

Representante legal:

El Arq. Michel Deller Klein, es el Representante Legal de la Compañía. Está encargado de ejercer por sí mismo y de manera individual la Representación legal, judicial y extrajudicial de la Compañía, suscribir a nombre de la Compañía toda clase de actos y contratos de cualquier naturaleza, manejar bajo su responsabilidad los fondos de la Compañía, presentar para aprobación de la Junta de Accionistas un informe acerca de la situación de la Compañía, acompañado de los estados financieros y demás documentos contables, administrar en general los negocios de la sociedad, entre otros.

Composición accionaria:

Las acciones de Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo S.A. están distribuidas de la siguiente manera:

Nombre del accionista	País	# de Acciones	%
Kemiri Pte. Limited	Singapur	45,220	14.00%
Koman Pte. Ltd.	Singapur	67,830	21.00%
Montangelo Holding Company S.A.	Ecuador	161,500	50.00%
Vitalia Company Holding S.A.	Ecuador	48,450	15.00%
		323,000	100%

El control de la Compañía, es ejercido por la Gerencia General.

Otra información:

La Compañía es propietaria del Centro Comercial San Marino Shopping en la ciudad de Guayaquil y como la Compañía no cuenta con la capacidad operativa para administrar centralizadamente dicho centro comercial, a partir de enero del 2011, DK Management Services S.A. según contrato suscrito en enero de 2015 entre las partes (Nota 21), asume la explotación del mencionado Centro Comercial, lo que implica que se encargará de toda su operación, excepto la facturación de los valores acordados en los contratos de Integración Empresarial relacionadas al Valor Inicial de Concesión (VIC), Prima Inicial de Integración (PII) o sus equivalentes, cuya facturación corresponderá directamente a la Compañía.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

Una descripción de las principales políticas contables utilizadas en la preparación de sus estados financieros se presenta a continuación:

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

2.1. Bases de preparación.

Los estados financieros han sido preparados íntegramente y sin reservas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2015 y 2014.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables. En la Nota 4, se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o en las cuales las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

2.2. Medición de los Valores Razonables.

De acuerdo a NIIF 13 “Medición de Valor Razonable” se entiende al “valor razonable” como el precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría por la transferencia de un pasivo en una transacción ordenada en el mercado principal (o más ventajoso) en la fecha de la medición en condiciones de mercado presentes (es decir, un precio de salida) independientemente de si ese precio es observable directamente o estimado utilizando otra técnica de valoración.

Cuando se utilizan técnicas de valoración se maximiza el uso de datos de entrada observables relevantes y minimiza el uso de datos de entrada no observables. Cuando un activo o un pasivo medido a valor razonable tiene un precio comprador y un precio vendedor, el precio dentro del diferencial de precios comprador-vendedor que sea el más representativo del valor razonable en esas circunstancias se utilizará para medir el valor razonable independientemente de dónde se clasifique el dato de entrada en la jerarquía del valor razonable.

Para la determinación del valor razonable se requiere la clasificación de todos los activos y pasivos en función de su metodología de valoración, que se definen a continuación:

Nivel 1: precios cotizados en mercados activos (no ajustados) para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (precios) o indirectamente (derivados de los precios).

Nivel 3: valoración mediante técnicas en las que se utilizan variables significativas no obtenidas de datos observables en el mercado.

2.3. Pronunciamientos contables y su aplicación.

Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido adoptadas o no en estos estados financieros:

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

- a. Las siguientes Normas que estarán vigentes a partir del año 2016:

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 14 “Cuentas regulatorias diferidas” (Emitida en enero 2014) (*)	01-Ene-2016
NIIF 9 “Instrumentos financieros” (Emitida en julio 2014)	01-Ene-2018
NIIF 15 “Ingresos procedentes de contratos con clientes” (Emitida en mayo 2014)	01-Ene-2018
NIIF 16 - “Arrendamientos” (Emitida en enero 2016)	1 de Enero de 2019

NIIF 9 “Instrumentos financieros”.

En julio de 2014 fue emitida la versión final de la NIIF 9 “Instrumentos Financieros”, reuniendo todas las fases del proyecto del IASB para reemplazar NIC 39 Instrumentos financieros: reconocimiento y medición. Esta norma incluye nuevos requerimientos basados en principios para la clasificación y medición, introduce un modelo más prospectivo de pérdidas crediticias esperadas para la contabilidad del deterioro y un enfoque sustancialmente reformado para la contabilidad de coberturas.

Las Compañías tendrán la opción de aplicar en forma anticipada la contabilidad de ganancias y pérdidas por cambios de valor justo relacionados con el riesgo crediticio propio para los pasivos financieros designados al valor razonable con cambios en resultados, sin aplicar los otros requerimientos de NIIF 9. Se permite su aplicación anticipada.

NIIF 15 “Ingresos procedentes de contratos con clientes”.

Es una nueva norma que es aplicable a todos los contratos con clientes, excepto arrendamientos, instrumentos financieros y contratos de seguros. Se trata de un proyecto conjunto con el FASB para eliminar diferencias en el reconocimiento de ingresos entre IFRS y US GAAP. Esta nueva norma pretende mejorar las inconsistencias y debilidades de la NIC 18 y proporcionar un modelo que facilitará la comparabilidad de compañías de diferentes industrias y regiones. Proporciona un nuevo modelo para el reconocimiento de ingresos y requerimientos más detallados para contratos con elementos múltiples. Además requiere revelaciones más detalladas. Se permite su aplicación anticipada.

En septiembre de 2015, el IASB aplazó la fecha efectiva de la NIIF 15 en un año, es decir, al 01 de enero de 2018.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

NIIF 16 “Arrendamientos”.

Esta norma reemplaza a la NIC 17 “Arrendamientos” la cual indicaba que los contratos de arrendamiento se clasifican en: financiero u operativo. En su defecto, esta norma exige que todos los contratos de arrendamiento generen el reconocimiento de un activo (bien arrendado) y pasivo (obligación con el arrendador). Se permite su aplicación anticipada.

() Estas Normas no son aplicables en los estados financieros de la Compañía.*

- b. Las siguientes son Enmiendas Contables que estarán vigentes a partir del año 2016:

Enmiendas	Aplicación obligatoria a partir de
NIC 1 “Presentación de estados financieros” (Emitida en diciembre de 2014)	01-Ene-2016
NIC 12 “Impuesto a las ganancias” (Emitida en enero de 2015)	01-Ene-2017
NIC 16 “Propiedad, planta y equipo” y NIC 38 “Activos intangibles” (Emitida en mayo de 2014)	01-Ene-2016
NIC 16 “Propiedad, planta y equipo” y NIC 41 “Agricultura” (Emitida en junio de 2014) (*)	01-Ene-2016
NIC 27 “Estados financieros separados” (Emitida en agosto de 2014) (*)	01-Ene-2016
NIIF 10 - “Estados financieros consolidados” y NIC 28 - “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos” (Emitida en septiembre de 2014)	Por definir IASB
NIIF 11 “Acuerdos conjuntos” (Emitida en mayo de 2014) (*)	01-Ene-2016
NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados”, NIIF 12 “Información a revelar sobre participaciones en otras entidades” y NIC 28 “Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos” (Emitida en diciembre de 2014)	01-Ene-2016

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

NIC 1 “Presentación de estados financieros”.

El IASB agregó una iniciativa en materia de revelación de su programa de trabajo 2013, para complementar el trabajo realizado en el proyecto del Marco Conceptual. La iniciativa está compuesta por una serie de proyectos más pequeños que tienen como objetivo estudiar las posibilidades para ver la forma de mejorar la presentación y revelación de principios y requisitos de las normas ya existentes.

NIC 12 “Impuesto a las ganancias”.

Aclara los requisitos para el reconocimiento de activos por impuestos diferidos generados por pérdidas no realizadas. Se permite su aplicación anticipada.

NIC 16 “Propiedad, planta y equipo” y NIC 38 “Activos intangibles”.

Aclara que el uso de métodos de amortización de activos basados en los ingresos no es apropiado, dado que los ingresos generados por la actividad que incluye el uso de los activos generalmente refleja otros factores distintos al consumo de los beneficios económicos que tiene incorporados el activo. De igual manera, clarifica que los ingresos son en general una base inapropiada para medir el consumo de los beneficios económicos que están incorporados en activo intangible.

NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados” y NIC 28 “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos”.

Esta enmienda clarifica la aplicación de la excepción de consolidación para Compañías de inversión y sus subsidiarias. Adicionalmente, aborda una inconsistencia entre los requerimientos de la NIIF 10 con los de la NIC 28 en el tratamiento de la venta o la aportación de bienes entre un inversor y su asociada o negocio conjunto.

En diciembre de 2015, el IASB aplazó la fecha de vigencia de esta modificación de forma indefinida, en espera del resultado de su proyecto de investigación sobre el método de puesta en equivalencia.

NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados”, NIIF 12 “Información a revelar sobre participaciones en otras entidades” y NIC 28 “Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos”.

Las modificaciones a la NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28 introducen clarificaciones menores acerca de los requerimientos para la contabilización de entidades de inversión. Además, estas enmiendas proporcionan un paliativo en ciertas circunstancias, lo que reducirá el costo de aplicar estas normas. Se permite su aplicación anticipada.

() Estas Enmiendas no son aplicables en los estados financieros de la Compañía.*

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

- c. Las siguientes son Mejoras a las Normas que estarán vigentes a partir del año 2016:

Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (2012-2014), emitidas en septiembre de 2014	Aplicación obligatoria a partir de
NIIF 5 - "Activos no Corrientes Mantenedidos para la Venta y Operaciones Discontinuas" (*)	01-Ene-2016
NIIF 7 - "Instrumentos Financieros: Información a Revelar" (*)	01-Ene-2016
NIC 19 - "Beneficios a los Empleados" (*)	01-Ene-2016
NIC 34 - "Información Financiera Intermedia" (*)	01-Ene-2016

() Estas Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) no son aplicables en los estados financieros de la Compañía.*

La Administración de la Compañía considera que la adopción de las Normas, Enmiendas e Interpretaciones antes descritas aplicables a la Compañía, no generan impactos significativos en sus estados financieros al 31 de diciembre de 2015.

2.4. Moneda funcional y de presentación.

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda funcional y de presentación de la Compañía es el dólar de los Estados Unidos de América.

2.5. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corrientes con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los Estados Financieros y como no corrientes, los mayores a ese período.

2.6. Efectivo y equivalentes de efectivo.

En este grupo contable se registran las partidas de alta liquidez incluyendo inversiones a corto plazo (menores a 3 meses de vigencia). Se miden inicial y posteriormente por su valor nominal.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

2.7. Cuentas por cobrar clientes.

En este grupo contable se registran los derechos de cobro a clientes relacionados y no relacionados originados en ingresos de actividades ordinarias. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva considerando como tal a: valor inicial, costo financiero y/o provisión por pérdidas por deterioro del valor (si los hubiere).

2.8. Otras cuentas por cobrar.

En este grupo contable se registran los derechos de cobro a deudores relacionados y no relacionados originadas en operaciones distintas de la actividad ordinaria de la Compañía. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva considerando como tal a: valor inicial, costo financiero y/o provisión por pérdidas por deterioro del valor (si los hubiere).

2.9. Servicios y otros pagos anticipados.

En este grupo contable se registra los anticipos entregados a terceros o pagos anticipados para la compra de bienes y servicios que no hayan sido devengados al cierre del ejercicio económico. Se miden inicial y posteriormente a su valor nominal; su amortización se reconoce en los resultados del período en el cual generan beneficios económicos futuros.

2.10. Activos fijos.

En este grupo contable se registra todo bien tangible adquirido para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos, si, y sólo si: es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo; y el costo del elemento puede medirse con fiabilidad.

Medición inicial.- Los activos fijos, se miden al costo, el cual que incluye el precio de adquisición después de deducir cualquier descuento o rebaja; los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración y la estimación inicial de los costos de desmantelamiento y retiro, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta.

Medición posterior.- Los activos fijos se miden al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

Método de depreciación.- Los activos empiezan a depreciarse cuando están disponibles para su uso y hasta que sean dados de baja, incluso si el bien ha dejado de ser utilizado. La depreciación es reconocida en el resultado del período con base en el método lineal sobre las vidas útiles estimadas por la Administración de la Compañía.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

La vida útil para activos fijos, se ha estimado como sigue:

Activo	Años de vida útil	Valor residual
Suite de estadio	20	cero (*)
Equipos de computación	3	cero (*)
Muebles y enseres	10	cero (*)
Otros	10	cero (*)

(*) A criterio de la Administración de la Compañía, estos activos se van a mantener hasta el término operativo de los mismos y al no ser sujetos de venta a terceros el valor residual a ser asignado a los activos es cero o nulo.

2.11. Propiedades de inversión.

En este grupo contable se registra las propiedades (terrenos o edificios, considerados en su totalidad o en parte, o ambos) que se tienen (por parte del dueño o por parte del arrendatario que haya acordado un arrendamiento financiero) para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para: su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos; o su venta en el curso ordinario de las operaciones, cuando y sólo cuando: sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales propiedades de inversión fluyan hacia la entidad; y el costo de las propiedades de inversión pueda ser medido de forma fiable.

Medición inicial.- las propiedades de inversión se miden a su costo, el cual incluye: el precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración.

Medición posterior.- las propiedades de inversión se miden por su costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

Método de depreciación.- los activos empiezan a depreciarse cuando estén disponibles para su uso y hasta que sean dados de baja, incluso si el bien ha dejado de ser utilizado. La depreciación es reconocida en el resultado del período con base en el método lineal sobre las vidas útiles estimadas por la Administración de la Compañía.

La vida útil para efectos de depreciación es de 35 años para edificios y entre 3 y 10 años para maquinarias y equipos.

2.12. Inversiones en acciones.

Inversiones en subsidiarias.- en este grupo contable se registra las inversiones realizadas en entidades dependientes sobre las que la Compañía tiene el poder para dirigir las políticas financieras y de operación, generalmente su participación es superior a la mitad de los derechos de voto.

En los estados financieros separados, estas inversiones se miden inicialmente al costo de adquisición y posteriormente utilizando el método de participación reconociendo cualquier efecto en los resultados del período. La Matriz considerará a una Subsidiaria a partir de la fecha en que se asume el control y la excluirá en la fecha en que cesa el mismo.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

La Compañía se acoge a la excepción establecida en la NIIF 10, para la no presentación de estados financieros consolidados con su subsidiaria Inmobiliaria Nueva Aurora Novaurora S.A. Los estados financieros de Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo S.A. e Inmobiliaria Nueva Aurora Novaurora S.A. serán incluidos en los estados financieros consolidados de Montangelo Holding Company S.A., controladora final de la compañía, domiciliada en Ecuador.

Inversiones en otras Compañías.- en este grupo contable se registra las inversiones realizadas en entidades sobre las que la Compañía no ejerce influencia significativa y tienen una participación de hasta un 20% de los derechos de voto. Se miden a su costo de adquisición.

Aportes para futura capitalización.- en este grupo contable se registra los valores entregados en efectivo o especies con los cuales se espera aumentar el capital social en un período máximo de 12 meses. Se miden a su valor nominal menos cualquier pérdida por deterioro.

2.13. Cuentas por pagar proveedores.

En este grupo contable se registran las obligaciones de pago en favor de proveedores relacionados y no relacionados adquiridos en el curso normal de negocio. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva.

El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con el proveedor (interés explícito) o en su defecto con una tasa de interés referencial, considerando un instrumento financiero de las mismas características en tipo y plazo (interés implícito).

2.14. Obligaciones con instituciones financieras.

En este grupo contable se registran los sobregiros bancarios y los préstamos con bancos e instituciones financieras. Se miden inicialmente al valor razonable de la transacción y posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con el banco e institución financiera (interés explícito).

2.15. Dividendos por pagar.

En este grupo contable se registran los dividendos a pagar a los accionistas cuando se configura la obligación correspondiente en función a las disposiciones de distribución establecidas por la Junta General de Accionistas. Se miden inicial y posteriormente a su valor razonable.

2.16. Impuestos.

Activos por impuestos corrientes.- en este grupo contable se registran los créditos tributarios de impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos de impuesto a la renta que no han sido compensados.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

Pasivos por impuestos corrientes.- en este grupo contable se registran las obligaciones con la Administración Tributaria por impuesto al valor agregado, así como las retenciones en la fuente por pagar por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta.

Impuesto a la renta.- en este grupo contable se registra el impuesto a la renta corriente más el efecto de la actualización (liberación o constitución) de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

Impuesto a la renta corriente.- se determina sobre la base imponible calculada de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes al cierre del ejercicio contable. La tasa de impuesto a la renta para los años 2015 y 2014 asciende a 22%. Se mide a su valor nominal y se reconoce en los resultados del período en el que se genera.

Impuesto a las ganancias diferido.- se determina sobre las diferencias temporales que existen entre las bases tributarias de activos y pasivos con sus bases financieras; las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son vigentes al cierre del ejercicio contable. Se mide al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias y se reconoce en el resultado del período o en otros resultados integrales, dependiendo de la transacción que origina la diferencia temporal.

2.17. Ingresos diferidos.

Corresponden a los valores que los concesionarios pagan por el derecho de uso del Centro Comercial San Marino Shopping, denominados Prima Única de Integración (PUC) o Prima Inicial de Integración (PII), 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 (Nota 23). Los ingresos diferidos por más de doce meses después de la fecha del estado situación financiera se clasifican como pasivos no corrientes.

2.18. Baja de activos y pasivos financieros.

Activos financieros.- un activo financiero (o, cuando sea aplicable, una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja cuando: los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado; o la Compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso; o la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, si ha transferido su control.

Pasivos financieros.- un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o vence. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo prestatario, en condiciones significativamente diferentes, o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original y el

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

reconocimiento de un nuevo pasivo, reconociéndose la diferencia entre ambos en los resultados del período.

2.19. 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.

2.19.1 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.

2.20. Patrimonio.

Capital social.- en este grupo contable se registra el monto adeudado del capital. Se mide a su valor nominal.

Reservas.- en este grupo contable se registran las apropiaciones de utilidades o constituciones realizadas por Ley, estatutos, acuerdos de Accionistas o para propósitos específicos. Se miden a su valor nominal

Utilidades retenidas.- en este grupo contable se registran las utilidades netas retenidas y del ejercicio, sobre las cuales los Accionistas no han determinado un destino definitivo no han sido objeto de absorción por resolución de Junta General de Accionistas.

2.21. Reconocimiento de ingresos.

Los ingresos surgen en el curso de las actividades ordinarias de la Compañía, son reconocidos cuando su importe puede medirse con fiabilidad; es probable que la entidad reciba beneficios económicos asociados con la transacción; y los costos incurridos o por incurrir en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad. Están conformados por:

2.21.1 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) o Prima Inicial de Integración (PII) (antes 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 (Notas 18 y 21). Los ingresos diferidos por más de doce meses después de la fecha del estado situación financiera se clasifican como pasivos no corrientes.

2.21.2 Ingresos por primas.- DK Management Services S.A. según contrato suscrito con la Compañía (Nota 21) pagará mensualmente por concepto de primas, un monto equivalente al 80% de la facturación anual neta (antes de impuestos) sobre los valores mensuales de concesión, primas mensuales de integración o su equivalente, incluidos los establecidos en base a porcentaje de ventas, que realice en función del cumplimiento del objeto del mencionado contrato.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

2.22. Gastos de administración, ventas, otros y financieros.

Los gastos de administración, ventas y otros corresponden a sueldos y salarios, pago de servicios básicos, publicidad, depreciación de propiedad, planta y equipo, transporte, así como de otros gastos generales asociados a la actividad administrativa y de ventas de la Compañía.

Los gastos financieros están compuestos, principalmente, por intereses pagados que son registrados bajo el método del devengado y provienen de las obligaciones contraídas con terceros.

2.23. Medio ambiente.

Las actividades de la Compañía no se encuentran dentro de las que pudieren afectar al medio ambiente. Al cierre de los presentes estados financieros no existen obligaciones para resarcir daños y/o restauración de ubicación actual.

2.24. Estado de flujos de efectivo.

Los flujos de efectivo de actividades de operación incluyen todas aquellas actividades relacionados con el giro del negocio, además de ingresos y egresos financieros y todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

2.25. Cambios en políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2015, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables respecto al ejercicio anterior.

3. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.

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.

a. 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.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

b. 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 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.

c. Riesgo de liquidez.

La Compañía mantiene un capital de trabajo adecuado considerando que los valores por concepto de Valor Único de Concesión (VUC) o Prima Inicial de Integración (PII) (antes Valor Inicial de Concesión (VIC)), han sido cancelados oportunamente por los concesionarios y de manera anticipada, originando que se mantenga un pasivo por ingreso diferido, el cual se va reconociendo en función del tiempo establecido en los contratos de concesión.

d. Riesgo de Capital.

Los accionistas de la Compañía están en la capacidad de continuar con el negocio en marcha toda vez que existe un 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:

	Años	
	2015	2014
Índice de liquidez	0.44 veces	0.56 veces
Pasivos totales / patrimonio	0.21 veces	0.31 veces
Deuda financiera / activos totales	0.13 veces	0.17 veces

La Administración considera que estos indicadores financieros están dentro de los parámetros adecuados para una organización del tamaño y nivel de desarrollo que cuenta la Compañía.

e. Riesgo de mercado.

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo en las tasas de cambio, tasas de interés o precios de las acciones, afecten los ingresos de la Compañía o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la Administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

- Riesgo de calidad de servicio.

La Compañía se ve expuesta a un riesgo bajo, debido a que cuenta con sistemas de gestión de calidad (no certificados) orientados a la satisfacción del cliente por medio de la prestación de un servicio de calidad.

- Riesgo de inflación.

El riesgo de inflación proviene del proceso de la elevación continuada de los precios con un descenso discontinuado del valor del dinero. El dinero pierde valor cuando con él no se puede comprar la misma cantidad de bienes o servicios que anteriormente se compraba.

De acuerdo al Banco Central del Ecuador, la inflación acumulada para cada año, se detalla a continuación:

- Año 2015 3.38%.
- Año 2014 3.67%.

- Riesgo de pérdidas asociadas a la inversión en propiedad de inversión.

La Compañía está expuesta a un riesgo bajo, pese a contar con activos importantes. Esto se debe a que tiene sus activos asegurados contra siniestros, lo que atenúa posibles pérdidas en las cuales incurrirá la Compañía en el caso de que exista un robo, incendio, etc.

4. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRITICOS DE LA ADMINISTRACIÓN.

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro; por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Estas estimaciones y supuestos son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias. Las estimaciones y supuestos más significativos efectuados por la Administración se presentan a continuación:

Provisión por deterioro de inversiones corrientes.- al final de cada período contable se evalúa la existencia de evidencia objetiva de deterioro de sus inversiones, corrientes comparando el saldo en libros y el valor del mercado o valor recuperable teniendo en cuenta la calificación de riesgo del banco o institución financiera en donde se encuentran invertidas; cuando el valor en libros excede el valor futuro de recuperación se considera deterioro. El valor del deterioro se reconoce en una cuenta correctora del activo y en los resultados del período.

Impuestos diferidos.- al final de cada período contable se evalúa el valor a reconocer como activos por impuestos diferidos en la medida que es probable la realización del correspondiente beneficio fiscal, a través de su compensación con el pago de impuestos fiscales futuros.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

Vidas útiles y valores residuales.- al final de cada período contable se evalúan las vidas útiles estimadas y los valores residuales de sus activos depreciables o amortizables (excluyendo los de valor inmaterial); cuando ocurre un evento que indica que dichas vidas útiles o valores residuales son diferente a las estimadas anteriormente, se actualizan estos datos y los correspondientes ajustes contables de manera prospectiva.

Deterioro de activos no corrientes. La Compañía evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de sus activos pudiese estar deteriorado de acuerdo con la NIC 36 “Deterioro del Valor de los Activos”. Si existen tales indicadores se realiza una estimación del monto recuperable del activo. En el caso de la plusvalía y de los activos intangibles que posean vidas útiles indefinidas, los importes recuperables se estiman anualmente.

El importe recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor justo de un activo o unidad generadora de efectivo menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para un activo individual a menos que el activo no genere entradas de efectivo que son claramente independientes de otros activos o grupos de activos.

Cuando el valor en libros de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido hasta alcanzar su monto recuperable. Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las evaluaciones actuales de mercado, del valor tiempo del dinero y los riesgos específicos al activo. Para determinar el valor justo menos costos de venta, se usa un modelo de valuación apropiado. Estos cálculos son corroborados por múltiples de valuación u otros indicadores de valor justo disponibles.

Las pérdidas por deterioro del valor de un activo no financiero son reconocidas con cargo a resultados en las categorías de gastos asociados a la función del activo deteriorado, excepto por propiedades anteriormente reevaluadas donde la reevaluación fue llevada al patrimonio. En este caso, el deterioro también es reconocido con cargo a patrimonio hasta el monto de cualquier reevaluación anterior.

Para activos, excluyendo los de valor inmaterial, se realiza una evaluación anual respecto de si existen indicadores de que la pérdida por deterioro reconocida anteriormente podría ya no existir o haber disminuido. Si existe tal indicador, la Compañía estima el monto nuevo recuperable.

Una pérdida por deterioro anteriormente reconocida es reversada solamente si ha habido un cambio en las estimaciones usadas para determinar el monto recuperable del activo desde la última vez que se reconoció una pérdida por deterioro.

Si ese es el caso, el valor en libros del activo es aumentado hasta alcanzar su monto recuperable. Este monto aumentado no puede exceder el valor en libros que habría sido determinado, neto de depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del activo en años anteriores.

Tal reverso es reconocido con abono a resultados, a menos que un activo sea registrado al monto reevaluado; en ese caso el reverso es tratado como un aumento de reevaluación.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

Una pérdida por deterioro en relación con el menor valor de inversiones no se reversa.

Valor razonable de activos y pasivos.- en ciertos casos los activos y pasivos debe ser registrados a su valor razonable, que es el monto por el cual un activo puede ser comprado o vendido, o el monto por el cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas, en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa, utilizando para esto precios vigentes en mercados activos, estimaciones en base a la mejor información disponible u otras técnicas de valuación; las modificaciones futuras se actualizan de manera prospectiva.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Caja		200	200
Bancos	(1)	2,218,181	1,075,968
Inversiones temporales	(2)	94,068	133,960
		<u>2,312,449</u>	<u>1,210,128</u>

(1) Representan saldos en cuentas corrientes en bancos locales y del exterior, los cuales no generan intereses y no tienen ninguna restricción para su utilización inmediata.

(2) Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, constituyen depósitos en fondos de inversión en el JP Morgan Chase Bank.

6. PROPIEDADES DE INVERSIÓN.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
<u>Propiedades de inversión, neto</u>			
Terreno	(1)	5,190,116	5,190,116
Edificio		29,852,863	27,924,675
Maquinarias y equipos		1,729,562	1,893,375
Construcciones en curso		-	2,443,537
		<u>36,772,541</u>	<u>37,451,703</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la Compañía mantiene una hipoteca abierta sobre el terreno donde se encuentra el Centro Comercial San Marino Shopping a favor del JP Morgan Chase Bank, para garantizar un préstamo con dicho banco (Nota 9).

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

El movimiento de las propiedades de inversión, fue como sigue:

	Terrenos	Edificio	Maquinaria	Construcciones en curso	Total
Diciembre 31, 2015:					
Saldo inicial	5,190,116	27,924,675	1,893,375	2,443,537	37,451,703
Compras	-	-	11,800	324,729	336,529
Transferencias	-	2,768,266	-	(2,768,266)	-
Gasto depreciación	-	(840,080)	(175,611)	-	(1,015,691)
Saldo final	5,190,116	29,852,861	1,729,564	-	36,772,541
Diciembre 31, 2014:					
Saldo inicial	5,190,116	28,328,029	1,577,133	367,364	35,462,642
Compras	-	-	480,121	2,443,537	2,923,658
Transferencias	-	367,364	-	(367,364)	-
Gasto depreciación	-	(770,718)	(163,879)	-	(934,597)
Saldo final	5,190,116	27,924,675	1,893,375	2,443,537	37,451,703

7. INVERSIONES EN ACCIONES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2015			
	Acciones	Porcentaje de participación	Costo	Costo ajustado
Inversiones en subsidiarias:				
Inmobiliaria Nueva Aurora Novaurora S.A.	480	60%	1,975,834	1,963,440
Otras inversiones:				
Hidroalto Generación de Energía S.A.	144,000	2%	278,446	270,043
	144,480		2,254,280	2,233,483

Estas compañías están constituidas y domiciliadas en Ecuador y sus actividades principales, son como sigue:

Inmobiliaria Nueva Aurora Novaurora S.A. - Compañía dedicada a la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.

Hidroalto Generación de Energía S.A. - Compañía dedicada a la producción y venta de energía eléctrica, desde cualquiera de sus fuentes primarias de generación y, además, la venta de reducciones de emisiones de gases efecto invernadero que los proyectos de energía indicados generen.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

8. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	País origen	Diciembre 31, 2014		
		Acciones	Porcentaje de participación	Costo
Fideicomiso de Acciones PHD	(1) Ecuador	400	5,13%	179,600

(1) La Compañía forma parte del “Fideicomiso de Acciones PHD” como “Constituyente y Beneficiario A” que tiene como objeto y finalidad, entre otras cosas, constituir un patrimonio autónomo en base a la adquisición de acciones representativas del capital social en la compañía Hidroalto Generación de Energía S.A. de propiedad de los “Beneficiarios B” para lo cual los “Constituyentes y Beneficiarios A” se obligan a aportar al Fideicomiso en los porcentajes que les corresponden de acuerdo a sus beneficios. Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía mantiene aportaciones en el Fideicomiso PH por 179,600 que representan el 5,13% de participación (Nota 21).

El 5 de enero del 2015, los Constituyentes con la aceptación de los beneficiarios B, suscriben acta de restitución de acciones y acuerdo de pago de los valores pendientes que se mantienen en el Fideicomiso e instruyen a la Fiduciaria dar inicio al proceso de liquidación del mismo. Con fecha 19 de agosto del 2015, la Fiduciaria emite el informe final de rendición de cuentas y procede a entregar los títulos de acción que se mantenía en custodia a cada beneficiario en función del porcentaje de participación. (Nota 21).

Posteriormente, mediante escritura pública de aumento de capital y reforma de estatuto social de la compañía Hidroalto Generación de Energía S.A. celebrado con fecha 6 de mayo del 2015, se efectúa el aumento de capital a \$7,200,000, aumento autorizado por los accionistas mediante Acta de Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 20 de marzo del 2015, en el cual la Compañía aumenta las acciones a 144,000 acciones ordinarias a US\$1.00 cada acción manteniendo una participación del 2% en Hidroalto Generación de Energía. A finales del año 2015 los valores registrados en esta cuenta fueron reclasificados a inversiones en acciones (Nota 7).

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

9. OBLIGACIÓN CON INSTITUCIÓN FINANCIERA.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
JP Morgan Chase Bank:			
Préstamo al 0.35% + 4.00% (spread) de interés anual, con pagos de capital semestral y vencimiento en septiembre de 2016	(1)	5,500,000	6,500,000
Interés por pagar		66,183	75,719
		5,566,183	6,575,719
Menos porción corriente de la obligación financiera		5,566,183	1,075,719
		-	5,500,000

(1) Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, este préstamo se encuentra garantizado con una hipoteca abierta sobre el terreno donde está ubicado el Centro Comercial San Marino Shopping (Nota 6 (1)). 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.

Los vencimientos de la obligación financiera a largo plazo, es el siguiente:

Año	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
2016	-	5,500,000

10. DIVIDENDOS POR PAGAR.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Kemiri Limited	-	140,000
Koman Privated LTD	-	210,000
Montangelo Holding Company S.A.	-	500,000
Vitalia Company Holding S.A.	-	150,000
(Nota 20)	-	1,000,000

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

11. INGRESOS DIFERIDOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Ingresos diferidos	843,644	900,509
Menos porción corriente de ingresos diferidos	(241,722)	(218,625)
	<u>601,922</u>	<u>681,884</u>

El movimiento de los ingresos diferidos, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Saldo inicial	900,509	764,353
Adiciones	187,209	354,010
Reconocimiento como ingresos	(244,074)	(217,854)
	<u>843,644</u>	<u>900,509</u>

12. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Impuesto a la renta	763,904	669,967
Con la Administración Tributaria	(1) 72,266	77,340
Con el IESS	1,621	1,621
	<u>837,791</u>	<u>748,927</u>

(1) Un detalle de las obligaciones con la Administración Tributaria, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
IVA por pagar	67,368	64,081
Retención en la fuente del IVA	2,718	8,909
Retención en la fuente de Impuesto a la Renta	2,180	4,349
	<u>72,266</u>	<u>77,340</u>

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Provisión para los años 2015 y 2014.

La provisión para el Impuesto a la Renta por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014, ha sido calculada aplicando la tasa del 22%.

La Disposición Transitoria primera del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (COPCI), publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 351, del 29 de diciembre de 2010, estableció una reducción progresiva para todas las sociedades de un punto porcentual (1%) anual en la tarifa del Impuesto a la Renta, definiéndose que a partir del 2013 se aplicará el 22%.

Pago mínimo de impuesto a la renta

Conforme a las reformas introducidas a la Ley de Régimen Tributario Interno, publicadas en el Suplemento del Registro Oficial No. 94, del 23 de diciembre de 2009, si el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo no es acreditado el pago del impuesto a la renta causado, o no es autorizada su devolución por parte de la Administración Tributaria, se constituirá en pago definitivo de Impuesto a la Renta sin derecho a crédito tributario posterior.

El Servicio de Rentas Internas podrá disponer la devolución del anticipo mínimo a las sociedades por un ejercicio económico cada trienio se considerará como el primer año el primer trienio al período fiscal 2010 cuando, por caso fortuito o fuerza mayor, se haya visto afectada gravemente la actividad económica del sujeto pasivo en el ejercicio económico respectivo. Para el efecto, el contribuyente deberá presentar su petición debidamente justificada a la Administración Tributaria, para que realice las verificaciones que correspondan.

De acuerdo a lo dispuesto en el Art. 30 del Código Civil, fuerza mayor o caso fortuito se definen como el imprevisto que no es posible resistir como naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de la autoridad ejercidos por un funcionario público, etc. Si el contribuyente no puede demostrar el caso fortuito o fuerza mayor ante la Administración Tributaria, el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo, deberá ser contabilizado como gasto del Impuesto a la Renta.

La Compañía no ha sido revisada por parte de las autoridades fiscales desde su constitución y están abiertas para su revisión las declaraciones de impuestos de los años 2011 al 2015.

La conciliación del impuesto a la renta calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a la renta afectado a operaciones, fue como sigue:

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta	6,059,710	5,840,204
Efecto de impuestos diferidos	(4,092)	3,120
Utilidad contable	6,055,618	5,843,324
Más:		
Gastos no deducibles	632,490	66,992
Liberación/constitución de impuestos diferidos	4,092	(3,120)
Utilidad gravable	6,692,200	5,907,196
Tasa de impuesto a la renta del período	22%	22%
Impuesto a la renta causado	1,472,284	1,299,583
Anticipo del impuesto a la renta del año (impuesto mínimo)	254,494	237,925
Impuesto a la renta del período	1,472,284	1,299,583
Menos:		
Retenciones en la fuente del año	708,380	629,616
Impuesto a la renta por pagar	763,904	669,967

El movimiento del impuesto a la renta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Saldo inicial	669,967	204,166
Pago de impuesto	(669,967)	(204,166)
Provisión del período	1,472,284	1,299,583
Compensación con retenciones en la fuente	(708,380)	(629,616)
Saldo final	763,904	669,967

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

13. IMPUESTOS DIFERIDOS.

Un resumen de los saldos de impuestos diferidos, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
<u>Impuesto diferido por cobrar:</u>		
Otras cuentas por cobrar	5,846	10,386
<u>Impuesto diferido por pagar:</u>		
Obligaciones financieras	249	(199)
<u>Impuesto diferido, neto:</u>		
Impuesto diferido por cobrar	5,846	10,386
Impuesto diferido por pagar	249	(199)
	6,095	10,187

Un resumen de las diferencias entre bases tributarias y financieras, que originaron los impuestos diferidos, fue como sigue:

	Base		Diferencia
	Tributaria	NIIF	temporaria
<u>Diciembre 31, 2015:</u>			
Otras cuentas por cobrar	26,573	-	(26,573)
Obligaciones financieras	(5,500,000)	(5,501,131)	(1,131)
	(5,473,427)	(5,501,131)	(27,704)
<u>Diciembre 31, 2014:</u>			
Otras cuentas por cobrar	47,209	-	(47,209)
Obligaciones financieras	(5,500,000)	(5,499,095)	(905)
	(5,452,791)	(5,499,095)	(46,303)

El movimiento del impuesto diferido por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014, fue como sigue:

	Saldo inicial	Reconocido en resultados	Saldo final
<u>Diciembre 31, 2015:</u>			
Otras cuentas por cobrar	10,386	(4,540)	5,846
Obligaciones financieras	(199)	448	249
	10,187	(4,092)	6,095

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

	Saldo inicial	Reconocido en resultados	Saldo final
Diciembre 31, 2014:			
Otras cuentas por cobrar	15,534	(5,148)	10,386
Obligaciones financieras	(385)	186	(199)
Ingresos diferidos	(1,842)	1,842	-
	13,307	(3,120)	10,187

14. CAPITAL SOCIAL.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, está constituido por 323,000 acciones ordinarias, autorizadas, suscritas y pagadas con un valor nominal de diez dólares cada una.

15. RESERVA LEGAL.

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

A partir del año 2014, la Compañía apropia la reserva legal con la utilidad generada en el año inmediato anterior.

Durante el año 2015 y 2014, la Compañía efectuó la apropiación requerida por la Ley de US\$453,751 y US\$261,801 respectivamente.

16. UTILIDADES RETENIDAS.

Utilidades de años anteriores

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el saldo de esta cuenta está a disposición de los Accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos, capitalización de la Compañía y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, entre otros.

Dividendos

En octubre de 2014, la Compañía declaró dividendos por US\$1,951,214, correspondientes a utilidades del ejercicio económico 2013, mismas que fueron canceladas durante los años 2014 y 2015.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Resultados provenientes de la Adopción de las NIIF.

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF", que generaron un saldo acreedor de 18,228,088, sólo podrán ser capitalizados 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.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en dólares)

17. CATEGORÍAS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS.

A continuación, se presentan los saldos libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio contable:

	Diciembre 31, 2015				Diciembre 31, 2014			
	Corriente		No corriente		Corriente		No corriente	
	Valor libros	Valor justo	Valor libros	Valor justo	Valor libros	Valor justo	Valor libros	Valor justo
Activos financieros:								
Efectivo y equivalentes al efectivo	2,312,449	2,312,449	-	-	1,210,128	1,210,128	-	-
Otros activos financieros	559,272	559,272	-	-	450,755	450,755	-	-
Total activos financieros	2,871,721	2,871,721	-	-	1,660,883	1,660,883	-	-
Pasivos financieros:								
Obligaciones con instituciones financieras	5,566,183	5,566,183	-	-	1,075,719	1,075,719	5,500,000	5,500,000
Total pasivos financieros	5,566,183	5,566,183	-	-	1,075,719	1,075,719	5,500,000	5,500,000
Instrumentos financieros, netos	2,694,462	2,694,462	-	-	585,164	585,164	5,500,000	5,500,000

Valor razonable de los instrumentos financieros.

La Administración considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros, se aproximan a su valor razonable.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

18. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Años terminados en,	
		Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Ingresos por primas	(Nota 20)	8,821,521	7,833,669
Ingresos por concesión de locales		244,074	209,484
		<u>9,065,595</u>	<u>8,043,153</u>

19. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Años terminados en,	
		Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Depreciaciones		1,035,719	958,351
Mantenimiento y reparaciones		755,687	131,047
Impuestos, contribuciones y otros		290,823	283,962
Honorarios profesionales		110,405	102,832
Sueldos, salarios y demás remuneraciones		90,042	90,042
Seguros y reaseguros		74,151	64,567
Aportes a la seguridad social		18,444	18,444
Otros gastos		188,170	160,147
		<u>2,563,441</u>	<u>1,809,392</u>

20. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS.

Un resumen de los saldos y transacciones con partes relacionadas, fue como sigue:

				Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Relación	Transacción				
Cuentas por cobrar:					
DK Management Services S.A. (Nota 6)	Cliente	Comercial	(1)	467,951	331,674
Ekron Construcciones S.A. (Nota 6)	Proveedor	Comercial	(2)	-	84,511
				<u>467,951</u>	<u>416,185</u>

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

	Relación	Transacción	Años terminados en	
			Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Dividendos por pagar (Nota 10):				
Kemiri Limited	Accionista	Dividendo	-	140,000
Koman Privated LTD	Accionista	Dividendo	-	210,000
Montangelo Holding Company S.A.	Accionista	Dividendo	-	500,000
Vitalia Company Holding S.A.	Accionista	Dividendo	-	150,000
			-	1,000,000
Ingresos por primas:(Nota 18)				
DK Management Services S.A.	Cliente	Servicios	8,821,521	7,833,669
Gastos:				
Ekron Construcciones S.A.	Proveedor	Servicios	-	21,513
DK Management Services S.A.	Cliente	Servicios	1,646	18,590
			1,646	40,103
Propiedades de Inversión:				
Ekron Construcciones S.A.	Proveedor	Servicio	231,245	-

- (1) Corresponde a cuentas por cobrar por primas de acuerdo al contrato celebrado con DK Management Services S.A. por la explotación del Centro Comercial San Marino Shopping (Nota 21).
- (2) Al 31 de diciembre 2014, corresponde a valores entregados como anticipo a Ekron Construcciones S.A. para la remodelación del Centro Comercial San Marino Shopping, el cual fue liquidado durante el 2015.

21. CONTRATOS.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, la Compañía mantiene vigentes los siguientes contratos:

Contratos para la integración empresarial al centro comercial San Marino Shopping

La Compañía suscribe contratos con cada uno de los concesionarios al incorporarse al centro comercial San Marino Shopping; en el mismo intervienen DK Management Services S.A. (en adelante "la Operadora"), quién tiene a su cargo la operación del centro comercial San Marino Shopping, el cliente (en adelante "el integrado") e Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo S.A. (en adelante "la Inmobiliaria") que es la propietaria del inmueble San Marino Shopping.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Mediante el contrato se estipula y se acuerda que el integrado cancelará a la inmobiliaria el Valor Único de Concesión (VUC) o Prima Inicial de Integración (PII) (antes Valor Inicial de Concesión (VIC)), valor que se cancela por una sola vez y no es reembolsable pues representa la contraprestación del integrado por los beneficios correlativos de los cual gozará al ubicar su negocio en un lugar privilegiado para la comercialización de sus bienes o servicios. Además el integrado se compromete a cancelar las alícuotas mensuales por arrendamiento y mantenimiento del centro comercial, valor que va relacionado a los metros cuadrados asignados en el local contratado.

El esquema de integración no implica ni busca la venta ni el arrendamiento ni la opción de compra o el comodato de los locales comerciales, por lo tanto la operadora se compromete en mantener la infraestructura y las instalaciones del centro comercial que permita el desarrollo continuo de las actividades del negocio del integrado, así como el integrado se compromete en mantener el local y devolverlo cuando concluya la vigencia del contrato.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, la Compañía mantiene 224 y 214 contratos vigentes respectivamente, cuyos plazos fluctúan de uno a diez años.

Contratos de Explotación Comercial

El 1 de enero de 2015, se renovó el contrato suscrito entre la Compañía con DK Management Services S.A. (compañía relacionada) (el primer contrato suscrito entre las partes fue el 10 de enero del 2011), mediante el cual DK asume la explotación comercial del Centro Comercial San Marino Shopping, lo que implica que se encargará de toda su operación que incluye principalmente: la búsqueda de empresarios y empresas interesadas en integrarse empresarialmente al Centro Comercial; la negociación con los mismos; la firma de los contratos de integración empresarial o de concesión comercial; la facturación de los valores acordados en los antes mencionados contratos, con excepción a los valores correspondientes al Valor Inicial de Concesión, Prima Inicial de Integración o sus equivalentes, cuya facturación corresponderá directamente a la Compañía, y la recaudación de los valores que le correspondan, establecidos en los contratos de integración empresarial y de concesión comercial, que incluyen los gastos de servicios de administrativos correspondientes.

Se establece que la Compañía pagará en favor de DK Management Services S.A. un valor correspondiente al 20% del total de la facturación anual neta (antes de impuestos) sobre todos los valores mensuales de concesión, primas mensuales de integración o sus equivalente, incluidos los establecidos en base a porcentaje de ventas, que realice en función del cumplimiento del objeto del contrato (este valor no incluye IVA). El saldo de la recaudación total antes mencionada, esto es, el 80% le corresponderá a la Compañía por concepto de prima y será pagado por DK Management Services S.A. de forma mensual (este valor no incluye IVA).

El mencionado contrato empezará a regir a partir del 01 de enero de 2015 y tendrá vigencia hasta el 31 de diciembre de 2018.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Fideicomiso de Acciones PHD

Mediante escritura pública de fecha 20 de enero del 2014 se constituye el “Fideicomiso Acciones PHD” el cual tiene como objeto la creación de un patrimonio autónomo que adquiera las acciones representativas del capital social de la compañía Hidroalto Generación de Energía S.A. de propiedad de los “Beneficiarios A” para lo cual los “Constituyentes y Beneficiarios A” se obligan a aportar al Fideicomiso en los porcentajes que les corresponden de acuerdo a sus beneficios; de igual manera, los Constituyentes en la misma medida aportarán los recursos que fueren necesarios para cumplir con el objeto del fideicomiso. Como parte del objeto, también el Fideicomiso mantendrá la titularidad de las acciones antes mencionadas conforme a las instrucciones impartidas en dicho contrato de constitución. La Compañía FIDEVAL S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, es la representante legal del Fideicomiso en cumplimiento a la normativa legal vigente.

La Compañía forma parte de los “Constituyentes y Beneficiarios A” los cuales tienen derecho a que el Fideicomiso les transfiera la propiedad de cuatrocientas acciones; es decir, cinco punto trece por ciento de beneficios (5.13%), que en términos monetarios representan US\$400,800, una vez que el precio total pactado por las mismas con los vendedores se encuentre pagado. Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía aportó en el Fideicomiso un valor de US\$141,000, correspondientes a la compra de acciones y US\$38,600 como aportes adicionales (Nota 8).

A continuación, se detallan las instrucciones impartidas a la Fiduciaria:

- Reciba y registre contablemente los bienes fideicomitados y que sean aportados o adquiridos por el fideicomiso.
- Ejercer todas las acciones y derechos inherentes a la calidad de representante legal del fideicomiso.
- Adquiera por compraventa las acciones descritas en el contrato de conformidad con las instrucciones impartidas por los constituyentes y con los recursos que los mismos deberán aportar al fideicomiso y verificar, obteniendo una certificación del representante legal de Hidroalto Generación de Energía S.A., que la transferencia de acciones ha sido inscrita en el libro de acciones y accionistas.
- Entregar como aportes a futuras capitalizaciones de Hidroalto Generación de Energía S.A., los valores descritos en este contrato una vez que reciba el aporte correspondiente por parte de los Constituyentes.
- Llevar un registro de los Beneficiarios del fideicomiso.
- Mantener la tenencia y propiedad jurídica de los bienes fideicomitados y aquellos que adquiera el fideicomiso y de recibir instrucciones por escrito de los Constituyentes, transferirles las acciones y demás bienes que pudieren existir una vez que el precio pactado con el vendedor (Beneficiario B) esté totalmente pagado, salvo acuerdo con los Beneficiarios B. En caso de que existiesen obligaciones pendientes de pago a favor de los Beneficiarios B o cualquier tercero, no se podrán restituir ni transferir a título ni modo alguno las acciones y los bienes fideicomitados que correspondan al aporte del

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Constituyente que no hubiere transferido los recursos que proporcionalmente le correspondan para extinguir dichas obligaciones.

- En caso de que el fideicomiso no pague la totalidad del precio pactado por las acciones por los Beneficiarios B, el fideicomiso deberá devolver y transferir a los vendedores, señores Hernán Francisco Barahona Páez y Priscila Wright Ferri, las acciones en un número proporcional al valor no pagado por el fideicomiso debiendo conservar en su patrimonio las acciones de acuerdo al monto que efectivamente se haya cancelado a los Beneficiarios B.

El “Fideicomiso Acciones PHD” se entenderá vigente por el plazo de cuatro años contados a partir de la suscripción del contrato, pudiendo terminar anticipadamente por las causales establecidos en el contrato o prorrogar su vigencia si así lo acuerden las partes.

Liquidación del Fideicomiso de Acciones PHD

Con fecha 19 de agosto del 2015, la Fiduciaria emite el informe final de rendición de cuentas en el cual menciona que con fecha 5 de enero del 2015, los Constituyentes con la aceptación de los beneficiarios B, suscriben acta de restitución de acciones y acuerdo de pago de los valores pendientes que se mantienen en el Fideicomiso e instruyen a la Fiduciaria dar inicio al proceso de liquidación del mismo. Con fecha 21 de enero del 2015 se procesa a entregar los títulos de acción que se mantenía en custodia a cada beneficiario en función del porcentaje de participación.

Conforme a la cláusula quinta del convenio de restitución fiduciaria de acciones y acuerdo de pago, los beneficiarios instruyen a la fiduciaria que una vez se haga la transferencia de activos y novación de la obligación condicionada del pago de excedente del fideicomiso a los beneficiarios B se proceda con la liquidación del fideicomiso.

Con fecha 6 de octubre del 2015 y mediante escritura pública No. 2015-17-01-06 P05100 notariada el 6 de noviembre del 2015, se efectúa la terminación y liquidación del contrato del Fideicomiso de Acciones PHD otorgado por Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos; en la cláusula tercera de la escritura de liquidación se menciona que no existen obligaciones a cargo del Fideicomiso ni de los Constituyentes ni existen bienes ni recursos en el patrimonio autónomo, así como la aceptación del último informe de rendición de cuenta emitido el 19 de agosto del 2015.

22. CONTINGENTES.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, a criterio de la Administración de la Compañía, no se mantienen vigentes demandas laborales o de otras índoles significativas que deban ser consideradas como un activo o pasivos contingente; o, requieran su revelación.

23. PRECIOS DE TRANSFERENCIA.

La legislación en materia de Precios de Transferencia en Ecuador es aplicable desde el año 2005 y de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento vigentes al 31 de diciembre de 2015 y 2014, está orientada a regular con fines tributarios las transacciones realizadas entre las partes relacionadas (locales y/o exterior), de manera que las contraprestaciones entre partes relacionadas deben respetar el Principio de Plena Competencia (Arm's Length).

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Mediante Resolución No. NAC-DGER2008-0464, publicada en el Registro Oficial No. 324, del 25 de abril de 2008, y sus reformas, el Servicio de Rentas Internas estableció el alcance y el contenido de presentación del Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas y del Informe Integral de Precios de Transferencia.

Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455, publicada en el Registro Oficial No. 511 del 29 de mayo de 2015, el Servicio de Rentas Internas modificó la normativa sobre precios de transferencia y estableció que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta cuyo monto acumulado de operaciones con partes relacionadas locales y/o del exterior sean superiores a 3,000,000 deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas; y por un monto superior a 15,000,000 deben presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia. El referido Informe podrá ser solicitado discrecionalmente por el Servicios de Rentas Internas por cualquier monto y tipo de operación o transacción con partes relacionadas locales y/o del exterior.

Se encuentran exentos del Régimen de Precios de Transferencia los contribuyentes que: i) Presenten un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravables; ii) No realicen operaciones con paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y iii) No mantengan suscrito con el estado contratos para la exploración y explotación de recursos no renovables. Sin embargo, deben presentar un detalle de las operaciones con partes relacionadas del exterior en un plazo no mayor a un mes contado a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta.

El Art. 84 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno señala que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, que realicen operaciones con partes relacionadas, adicionalmente a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas e Informe Integral de Precios de Transferencia, en un plazo no mayor a los dos meses contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta; y la no entrega, así como la entrega incompleta, inexacta o con datos falsos podrá ser sancionada por la Administración Tributaria con multa de hasta 15,000.00

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 7 de la normativa vigente, la Compañía está exenta a presentar el Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencia, debido a que presenta a las fechas antes indicadas un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables.

24. SANCIONES.

De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

No se han aplicado sanciones a Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo S.A., a sus Directores o Administradores, por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014.

De otras autoridades administrativas.

No se han aplicado sanciones significativas a Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo S.A., Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

25. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2015 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Febrero 19, 2016), no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.

26. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2015, han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 19 de febrero de 2016.
