

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresadas en US Dólares)

1. INFORMACION GENERAL

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A., está constituida desde el 16 de Mayo de 1995 y su actividad económica principal es la compra, venta, alquiler, explotación de bienes inmuebles; siendo su principal propiedad el Centro Comercial San Marino Shopping ubicado en las Av. Francisco de Orellana y Carlos Luis Plaza Dañin.

2. NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA

Inmomundo S.A. mantiene sus registros contables en US Dólares, y de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera utilizadas en la preparación de los estados financieros. En el año 2011 Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo S.A. adopta de acuerdo a cronograma las Normas Internacionales de Información Financiera, teniendo como período de transición el año 2010 y presentando para tal efecto los Estados Financieros al 1 de Enero 2010 y 31 de Diciembre 2010 bajo NIIF.

La aplicación de NIIF en la compañía supone:

- Cambios en políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los Estados Financieros.
- La incorporación de un nuevo estado financiero (estado de resultado integral)

3. POLITICAS CONTABLES:

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los estados financieros de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre del 2010 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2010, han sido preparados exclusivamente como parte del proceso de conversión a NIIF para el año terminado el 31 de diciembre del 2011 y para efectos comparativos.

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

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.

Propiedades de Inversión: Aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y que son medidas inicialmente al costo. Posteriormente son registradas al costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro, excepto aquellas clasificadas como disponible para la venta (para el año 2011 no existe ninguna de este tipo).

Tanto las reparaciones como el mantenimiento se contabilizan en resultados del período que se producen.

La vida útil para efectos de depreciación es de 35 años para Edificios y entre 3 a 10 años para maquinarias y equipos que son componentes del Centro Comercial.

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.

Impuestos: El gastos por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

- ***Corriente:*** Calculado de acuerdo a utilidad tributaria basada en leyes vigentes.
- ***Diferidos:*** Reconocido sobre diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los Estados Financieros y sus bases fiscales. 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.

Ambos se reconocen como ingreso o gasto, incluyéndose en el resultado excepto aquellas que hayan surgido de una transacción que se reconoce fuera del resultado.

Provisiones: Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente 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 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.

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 arriendos se contabilizan como operativos.

Reconocimiento de Ingresos: Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que se pueda otorgar.

- **Ingresos por concesiones:** - Corresponden a los valores que los concesionarios pagan por el derecho de uso del Centro Comercial San Marino Shopping, denominado Valor Inicial de Concesión (VIC). El cual es registrado al momento del pago como ingreso diferido (en el pasivo) y posteriormente los ingresos son reconocidos utilizando la base de realización de acuerdo al tiempo de vigencia del contrato. Los ingresos diferidos por más de 12 meses después de la fecha del estado situación financiera se clasifican como pasivos no corrientes.
- **Ingresos por alquileres:** Se reconocen en forma mensual, ya que de acuerdo a contrato con la Operadora DKMS esta última debe pagar a Inmomundo por la explotación del Centro Comercial.

Gastos: Se registran al costo histórico. Los 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.

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.

Activos financieros: Se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero o cuando expiren los derechos contractuales sobre flujos de efectivo 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. Posteriormente son medidos al valor razonable o costo amortizado.

Los activos financieros se clasifican en: 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. Inmomundo al cierre tiene 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.

- **Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar** - Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables. El período de crédito promedio sobre la concesión de locales comerciales y arriendos es de 30 días. Se clasifican como corrientes las menores a 12 meses, las que superan este tiempo se clasifican como no corrientes.
- **Baja de un activo financiero:** Se da de baja 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.

Pasivos financieros: Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Dependiendo de sus vencimientos existen pasivos que son clasificados como corriente o a largo plazo. Siendo corrientes aquellos vencimientos que van hasta doce meses después del cierre del período y los que superen dicho tiempo se clasifican como no corriente.

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente al costo para posteriormente ser medidos al costo amortizado utilizando una tasa de interés efectiva.

- **Préstamos** - 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.
- **Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar** - Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo, cuyo cancelación se realiza en 30 días promedio.

Los pasivos financieros se dan de baja solo si expiran o cancelan las obligaciones.

4. **IMPACTO ADOPCION POR PRIMERA VEZ NIIF**

A continuación se muestra la cuantificación del impacto de la transición de NEC (Normas Ecuatorianas de Contabilidad a NIIF (Normas Internacionales de Información financiera) los ajuste de conversión comprenden:

Medición al costo amortizado préstamos bancarios: Bajo las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC los préstamos bancarios fueron medidos a su valor nominal y los intereses en resultados. Bajo NIIF estas transacciones deben ser valuadas bajo el Costo amortizado lo que origina este ajuste.

Eliminación de otros activos: De acuerdo a NEC se mantenía registrado como otros activos valores por adecuación y mantenimiento relacionados con las propiedades de inversión, al realizar el avalúo dichas adecuaciones quedaron incluidas dentro del importe.

Eliminación de otras cuentas por cobrar: Pendiente de liquidar por compra de una propiedad desde períodos anteriores.

Reconocimiento de Impuestos diferidos: Inmomundo S.A. al aplicar NIIF ha originado diferencias temporarias, entre las bases para calcular el Impuesto a la Renta de acuerdo a SRI y NIIF. El impacto más representativo a esta cuenta la originó la diferencia entre el valor en libros y el avalúo de las Propiedades de Inversión.

Reconocimiento de Ingresos diferidos: De acuerdo a NIC 18, los ingresos deben ser reconocidos de acuerdo a su realización; para el caso puntual de Inmomundo S.A. los reconocimientos se venían realizando en base a la facturación y a los plazos del contrato. La evaluación determinó un ajuste y partir del 2011 los ingresos se reconocen en base a la vigencia de los contratos independiente de la facturación.

Costo atribuido de Propiedades de Inversión: Inmomundo S.A., propietaria del Inmueble donde se ha edificado el Centro Comercial San Marino, al aplicar NIIF ha realizado un avalúo de las propiedades de inversión que son las que generan flujos económicos hacia la empresa. Este avalúo

fue realizado por un perito calificado cuyo informe al ser comparado con libros contables originó este ajuste.

PATRIMONIO DE ACUERDO A NEC	4,108,190.66
Ajustes conversión a NIIF	
Costo amortizado préstamo bancario	311,277.06
Eliminación de Otros Activos	(391,905.24)
Eliminación de Otras Cuentas por Cobrar	(28,130.73)
Reconocimiento de Impuestos diferidos	(3,985,673.95)
Reconocimiento de Ingresos diferidos	36,725.53
Ajustes a Propiedades de Inversión	22,285,795.81
<u>PATRIMONIO DE ACUERDO A NIIF</u>	<u>22,336,279.14</u>

Para términos comparativos se detalle a continuación el Balance al 31 de Diciembre de 2011:

	01-Ene-10	31-Dic-10	31-Dic-11
<u>ACTIVOS</u>			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Caja y bancos	3,044,255.00	1,407,987.43	2,208,002.23
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar			
Comerciales	62,025.93	1,746,423.24	929,067.53
Boyar	2,885,257.62	2,924,297.70	2,971,628.85
Anticipo a proveedores	97,968.11	1,114.32	44,725.97
Depósitos en garantía	19,763.24	19,763.24	19,763.24
Otros	<u>1,065.60</u>	<u>12,000.00</u>	<u>13,000.00</u>
Activos por impuestos corrientes		9,547.77	
Otros activos	<u>45,903.37</u>	<u>49,574.61</u>	<u>48,629.06</u>
Total activos corrientes	<u>6,156,238.87</u>	<u>6,170,708.31</u>	<u>6,234,816.88</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades y equipo	158,812.11	233,527.75	188,885.56
Propiedades de inversión	33,599,404.72	33,049,685.60	32,474,925.91
Cuentas por cobrar largo plazo	-	15,000.00	3,000.00
Otros activos	<u>799.00</u>	<u>799.00</u>	<u>800.00</u>
Total activos no corrientes	<u>33,759,015.83</u>	<u>33,299,012.35</u>	<u>32,667,611.47</u>
TOTAL	<u>39,915,254.70</u>	<u>39,469,720.66</u>	<u>38,902,428.35</u>

PASIVOS Y PATRIMONIO

PASIVOS CORRIENTES:

Préstamos	1,000,000.00	1,000,000.00	10,000,000.00
Interes por pagar	145,347.23	130,486.66	113,722.21
Costo amortizado	(500,219.23)	(311,277.06)	(126,295.24)

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Proveedores locales	71,874.18	806,780.15	230,820.97
Garantías de clientes	10,714.02	10,842.02	10,842.02
Otras	<u>728.17</u>	<u>300,000.00</u>	<u>1.00</u>

Pasivos por impuestos corrientes

Impuesto a la renta por pagar	108,220.87	223,493.14	647,918.04
IVA por pagar y retenciones	25,843.58	1,076.64	29,972.39
Retenciones en la fuente de Impto Rer	<u>5,269.89</u>	<u>9,133.24</u>	<u>3,973.48</u>

Ingresos diferidos	19,930.00	18,785.00	20,158.00
Obligaciones acumuladas	<u>1,613.11</u>	<u>7,910.91</u>	<u>1,613.26</u>
Total pasivos corrientes	<u>889,321.82</u>	<u>2,197,230.70</u>	<u>10,932,726.13</u>

PASIVOS NO CORRIENTES:

Préstamos	11,500,000.00	10,500,000.00	
Pasivos por impuestos diferidos	4,432,751.81	3,985,673.95	3,873,744.86

Ingresos diferidos

VIC	<u>476,910.20</u>	<u>450,536.87</u>	<u>361,960.14</u>
-----	-------------------	-------------------	-------------------

Total pasivos no corrientes	<u>16,409,662.00</u>	<u>14,936,210.81</u>	<u>4,235,705.00</u>
-----------------------------	----------------------	----------------------	---------------------

Total pasivos	<u>17,298,983.82</u>	<u>17,133,441.52</u>	<u>15,168,431.13</u>
---------------	----------------------	----------------------	----------------------

-

-

-

PATRIMONIO:

Capital social	8,000.00	3,230,000.00	3,230,000.00
Aportes para futuras capitalizaciones	456,249.75		
Reservas	4,000.00	121,444.04	336,804.46
Utilidades retenidas	<u>22,148,021.13</u>	<u>18,984,835.10</u>	<u>20,167,192.76</u>

Total patrimonio	<u>22,616,270.88</u>	<u>22,336,279.14</u>	<u>23,733,997.22</u>
------------------	----------------------	----------------------	----------------------

TOTAL	<u>39,915,254.70</u>	<u>39,469,720.66</u>	<u>38,902,428.35</u>
-------	----------------------	----------------------	----------------------

A continuación se describen las partidas del balance de manera comparativa tal como lo demanda las Normas Internacionales de Información Financiera, siendo el 01 Enero 2010 el inicio del período de transición, el 31 Diciembre 2010 final del período de transición, 31 Diciembre 2011 final del período de aplicación:

5. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

Está constituido por:

	01-Ene-10	31-Dic-10	31-Dic-11
Caja chica y general	200.00	17,849.72	200.00
Fondos de Inversión	2,442,655.80	1,297,019.19	1,168,231.51
Bancos locales	351,449.20	93,098.66	569,586.19
Bancos del Exterior	249,950.00	19.86	469,984.53
	3,044,255.00	1,407,987.43	2,208,002.23

6. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Está constituido por:

	01-Ene-10	31-Dic-10	31-Dic-11
Arrendamiento Operativo	32,432.31	1,711,381.59	924,344.74
VIC	29,593.62	35,041.65	4,722.79
Otras cuentas por cobrar	3,004,054.57	2,957,175.26	3,049,118.06
	3,066,080.50	4,703,598.50	3,978,185.59

El arrendamiento operativo corresponde a Cuenta por Cobrar a DK Management Services S.A. producto del contrato de Explotación Comercial pactado entre ambas Compañías.

Al 31 de Diciembre del 2011 Otras cuentas por cobrar incluyen principalmente el valor por cobrar a la Compañía Boyar por \$ 2,971,628.85 cuyo valor será recuperable al momento de contabilizar la fusión.

7. Propiedades de Inversión

Están constituidas por:

	01-Ene-10	31-Dic-10	31-Dic-11
TERRENOS	5,000,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00
EDIFICIOS	27,405,388.00	26,986,154.72	26,313,147.08
MAQUINARIAS (COMPONENTE DEL CC)	1,194,016.72	1,063,530.88	1,161,778.83
	33,599,404.72	33,049,685.60	32,474,925.91

Las propiedades de inversión fueron sujetas a Valuación como se menciona en NOTA 4.

8. Propiedades Planta y Equipo

Están constituidas por:

	01-Ene-10	31-Dic-10	31-Dic-11
EDIFICIOS	1,386.29	1,292.81	1,199.33
MAQUINARIAS	12,055.34	9,517.34	6,979.34
MOBILIARIO CENTRO COMERCIAL	85,473.09	179,282.09	147,803.18
OTROS ACTIVOS FIJOS	59,897.39	43,435.51	32,903.71
	158,812.11	233,527.75	188,885.56

9. PASIVOS

Los pasivos están constituidos por:

	01-Ene-10	31-Dic-10	31-Dic-11
Proveedores Locales	71,874.18	806,908.15	241,663.99
Obligaciones Bancarias	12,145,128.00	11,319,209.60	9,987,426.97
Obligaciones fiscales e IESS	140,947.45	235,316.13	683,477.17
Otras cuentas por pagar	11,442.19	317,011.82	-
Ingresos diferidos	496,840.20	469,321.87	382,118.14
Impuestos diferidos	4,432,751.80	3,985,673.95	3,873,744.86
	17,298,983.82	17,133,441.52	15,168,431.13

- Las Obligaciones bancarias están medidas de acuerdo al costo amortizado y corresponden al préstamo contraído con el JP Morgan, cuyo monto original fue de \$ 14,500,000 y del que al 31 de Diciembre del 2011 se adeuda 10,000,000.
- Al 31 de Diciembre del 2010 y 2011 en proveedores locales se incluye principalmente una Cuenta por Pagar con DK Management Services S.A. por \$ 694,126.98 y \$ 118,234.18 respectivamente las que posteriormente fueron canceladas en su totalidad.
- Dentro de las Obligaciones fiscales el rubro más representativo es el Impuesto a la Renta que para el año 2011 fue \$ 647,918.04.

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 24% (para el ejercicio 2011) sobre la utilidad posterior a la conciliación tributaria.

10. PATRIMONIO

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

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.

Utilidades retenidas: Corresponde a la utilidad a disposición de accionistas después de Impuestos corrientes y diferidos del año 2011 por \$ 1,938,243.82. Adicionalmente contiene el efecto de ajuste por Aplicación primera vez NIIF por un valor de \$ 18,228,088.47 (nota 4)

11. Conciliación del Estado de Resultado Integral

Casillero 8108: Corresponde a los ajustes realizados por efectos aplicación NIIF de las operaciones del año 2010.

12. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

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