

130709

Guayaquil, 10 de Mayo del 2010

Señores:
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Ciudad.

Adjunto a la presente el informe original de Auditoría de los balances de la Compañía **FAWNE S.A.**, al **31 de Diciembre del 2009**, realizado por la compañía: PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C.LTDA.

Saludos Cordialmente.

Atentamente,


Ing. Pilar Merino Rodríguez
Contadora



PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.

130.709

FAWNE S.A.

Estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2009
e informe de los Auditores Independientes

FAWNE S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009
E INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	1
ESTADOS FINANCIEROS	
Balance General	2
Estado de Resultados	3
Estado de Cambios en el Patrimonio	4
Estado de Flujos de Efectivo	5
Notas a los Estados Financieros	6

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
FAWNE S.A.
Guayaquil, Ecuador

Introducción

1. Hemos auditado los estados financieros de **Fawne S.A.**, que comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2009, y los correspondientes estado de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros.

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 de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad. Esta responsabilidad incluye: el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de estados financieros que no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error; selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y, la determinación de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad de los Auditores

3. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen distorsiones importantes.

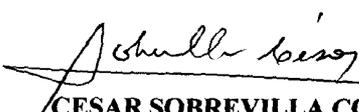
Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados y si las estimaciones contables realizadas por la administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

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

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **Fawne S.A.**, al 31 de diciembre de 2009, los resultados de sus operaciones y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con normas ecuatorianas de contabilidad.

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C.LTDA.
SC- RNAE 236


CESAR SOBREVILLA CORNEJO
REG. 22223



Guayaquil, 2 de abril de 2010

FAWNE S.A.

**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES:

Caja y bancos	220.877
Cuentas por cobrar (Nota 3)	<u>300.469</u>
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	<u>521.346</u>

ACTIVO FIJO (Nota 4 Y 8)	2.591.397
OTROS ACTIVOS (Nota 5)	<u>3.262</u>
TOTAL ACTIVOS	<u><u>3.116.005</u></u>

PASIVOS Y PATRIMONIO

PASIVOS CORRIENTES:

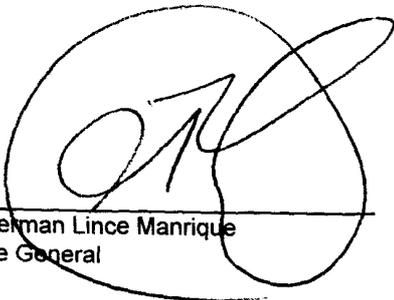
Cuentas por pagar (Nota 6)	435.373
Impuestos por pagar (Nota 7)	192
Vencimiento corriente de préstamo a largo plazo (Nota 8 Y 4)	253.035
Vencimiento corriente de concesión comercial (Nota 9)	<u>63.988</u>
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	<u>752.588</u>

PRÉSTAMO A LARGO PLAZO (Nota 8 Y 4)	1.246.966
CONCESIÓN COMERCIAL (Nota 9)	900.216
PRÉSTAMOS DE ACCIONISTAS (Nota 10)	<u>192.728</u>
TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO	<u>2.339.910</u>

PATRIMONIO

Capital suscrito (Nota 11)	800
Utilidades acumuladas	<u>22.707</u>
TOTAL PATRIMONIO	<u>23.507</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	<u><u>3.116.005</u></u>

Ver notas a los estados financieros


Abg. German Lince Manrique
Gerente General


Ing. Pilar Merino Rodriguez
Contador General

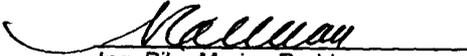
FAWNE S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

INGRESOS (Nota 13)	<u>229.317</u>
GASTOS DE OPERACIÓN:	
Ventas y administrativos (Nota 14)	200.699
Financieros	<u>752</u>
TOTAL	<u>201.451</u>
UTILIDAD DE OPERACIÓN	27.866
OTROS (INGRESOS) EGRESOS	
Intereses ganados	(1.293)
Otros, neto	<u>(1.165)</u>
TOTAL	<u>(2.458)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	30.324
Impuesto a la renta	<u>7.721</u>
UTILIDAD NETA	<u><u>22.603</u></u>

Ver notas a los estados financieros


Abg. German Lince Manrique
Gerente General

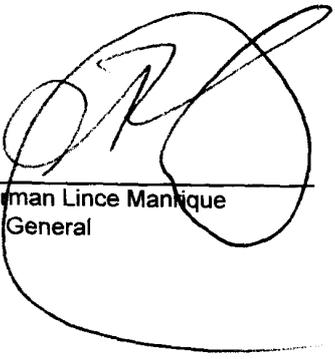

Ing. Pilar Merino Rodriguez
Contador General

FAWNE S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Capital Suscrito</u>	<u>Aporte Futuras Capitalizaciones</u>	<u>Utilidades Acumuladas</u>
31 de diciembre de 2008	800	1.286.701	104
Desistimiento de aumento de capital (Nota 12)		(1.286.701)	
Utilidad Neta			22.603
31 de diciembre de 2009	<u>800</u>	<u>-</u>	<u>22.707</u>

Ver notas a los estados financieros


Abg. German Lince Manrique
Gerente General


Ing. Pilar Merino Rodriguez
Contador General

FAWNE S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDAD DE OPERACIÓN:

Utilidad neta	22.603
Ajustes para conciliar la utilidad con el efectivo neto provisto de actividades de operación	
Depreciación de activos fijos	35.404
Amortización de gastos preoperacionales	816
	<u>58.823</u>

CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS

(Aumento) disminución:	
Cuentas por cobrar	339.701
Aumento (disminución):	
Cuentas por pagar	108.878
Impuestos por pagar	158
EFFECTIVO NETO PROVISTO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>507.560</u>

FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:

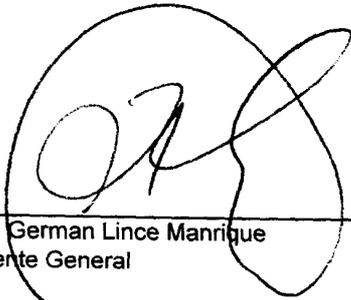
Adiciones de activo fijo	<u>(2.136.765)</u>
--------------------------	--------------------

FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

Préstamo bancario	1.500.000
Concesión comercial	964.204
Aporte futura capitalización	(838.788)
Préstamos de accionistas	192.728
EFFECTIVO NETO PROVISTO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	<u>1.818.144</u>

AUMENTO NETO DE EFECTIVO	188.940
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	31.937
EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>220.877</u>

Ver notas a los estados financieros


Abg. German Lince Manrique
Gerente General


Ing. Pilar Merino Rodriguez
Contador General

FAWNE S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

Nota 1 - Operaciones

La Compañía fue constituida el 18 de Abril de 2008 en Guayaquil - Ecuador e inscrita el 15 de Mayo de ese año en el Registro Mercantil. Su actividad principal es compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles. La Compañía desarrollo el proyecto denominado "Centro Comercial La Piazza - Villa Club" ubicado en el proyecto urbanístico Villa Club a la altura del km 12,5 de la vía La Puntilla - Pascuales, lado norte, cantón Daule, provincia del Guayas.

El Centro Comercial fue inaugurado en septiembre de 2009, la compañía realiza la promoción y comercialización de concesiones de los locales comerciales y a través de terceros los servicios de administración seguridad mantenimiento y conservación del Centro Comercial.

Nota 2 - Resumen de Principales Políticas Contables

La compañía mantiene sus registros contables en dólares de los Estados Unidos de América de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad (NEC), las cuales requieren que la Gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones que requieren presentarse. Aún cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

Las principales políticas contables se resumen a continuación:

Activo Fijo

Está registrado al costo. El costo de reparación y mantenimiento, incluyendo la reposición de partidas menores se carga a los resultados del año a medida que se incurren. Las provisiones para depreciación se cargan a los resultados del año y se calculan bajo el método de línea recta y las tasas de depreciación están basadas en la vida probable de los bienes, 5% para edificaciones y 10 % para muebles y equipos y 33,33% para equipos de computación.

Gastos Preoperacionales

Los gastos incurridos durante la etapa previa al inicio de sus ventas y asociados con los ingresos futuros se diferieren. Estos gastos están registrados al costo y se amortizan por el método de línea recta a una tasa del 20%.

Reconocimiento de Ingresos

Las concesiones de locales y los ingresos por alícuotas de mantenimiento son registrados de acuerdo con el método del devengado.

Impuesto a la Renta

El impuesto a la renta se carga a los resultados del año por el método del impuesto a pagar.

Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

La Superintendencia de Compañías estableció un cronograma de aplicación para el proceso de conversión e implementación de las (NIIF) a partir del año 2010, 2011 y 2012, estableciendo como año de transición el año inmediato anterior según corresponda.

De acuerdo con esta disposición, la compañía deberá sujetarse a este cambio a partir del 1 de enero de 2012 considerando como periodo de transición el año 2011, los ajustes que se efectúen al término del periodo de transición el 31 de diciembre de 2011 deberán contabilizarse el 1 de enero de 2012.

Nota 3 - Cuentas por Cobrar

Clientes (1)	46.018
Impuesto al valor agregado	178.193
Impuesto a la renta (Nota 7)	76.258
	<u>300.469</u>

(1) Corresponden a saldo por cobrar por valor de la concesión mensual y alícuotas por servicios de mantenimiento del Centro Comercial,

Nota 4 - Activo Fijo

El movimiento de activo fijo fue el siguiente:

	<u>12-31-2008</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Ajustes</u>	<u>12-31-2009</u>
Terreno	937.948	-	(447.913)	490.035
Edificaciones	-	2.133.739	-	2.133.739
Muebles y equipos	-	2.560	-	2.560
Equipos de computación	-	467	-	467
Subtotal	<u>937.948</u>	<u>2.136.766</u>	<u>(447.913)</u>	<u>2.626.801</u>
Depreciación acumulada	-	(35.404)	-	(35.404)
	<u>937.948</u>	<u>2.101.362</u>	<u>(447.913)</u>	<u>2.591.397</u>

Nota 5 - Otros Activos

Gastos preoperacionales	4.078
Amortización acumulada	(816)
	<u>3.262</u>

Nota 6 - Cuentas por Pagar

Proveedores	127.898
Anticipos de clientes	10.058
Intereses por pagar	751
Otras (1)	296.666
	<u>435.373</u>

(1) Deuda por la compraventa de parte de los terrenos donde se desarrolló el Centro Comercial.

Nota 7 - Impuestos por Pagar

Retenciones en la fuente:	
Impuesto a la renta	188
Impuesto al valor agregado	4
	<u>192</u>

Nota 7 - Impuestos por Pagar (continuación)

El movimiento del impuesto a la renta fue el siguiente:

Saldo al inicio del año	34
Pago	(34)
Anticipo pagado	(83.980)
Impuesto causado	7.721
Saldo al final del año	<u>(76.259)</u>

El impuesto a la renta se calcula a una tasa del 25% sobre la utilidad impositiva, aplicables a las utilidades distribuidas

Nota 8 - Préstamo a Largo Plazo

Banco de Guayaquil	
Préstamo de amortización gradual con vencimientos trimestrales hasta diciembre de 2014 e interés de 9,02%	1.500.000
Menos vencimientos corrientes	<u>(253.035)</u>
	<u>1.246.965</u>

Los vencimientos de esta obligación son:

<u>Años</u>	
2.011	270.946
2.012	295.899
2.013	324.773
2.014	355.347
	<u>1.246.965</u>

La obligación está garantizada con hipoteca abierta, anticresis y prohibición voluntaria de enajenar y gravar sobre el inmueble de 19.229,87 m² identificado como lote G2 de propiedad de la Compañía y sobre el que se levanta el Centro Comercial La Piazza - Villa Club.

Nota 9 - Concesión comercial

Farmacias y Comisariatos de Medicinas S.A. Farcomed con vencimiento en septiembre de 2028 por \$485.000 con un valor mensual de concesión de \$2.127,19	476.704
Banco del Pichincha con vencimiento en septiembre de 2022 por \$500.000 con un valor mensual de concesión de \$3.205,13	487.500
Sub-Total	<u>964.204</u>
Menos vencimientos corrientes	<u>(63.988)</u>
	<u>900.216</u>

Los vencimientos de esta obligación son:

<u>Años</u>	
2.011	63.988
2.012	63.988
2.013	63.988
En adelante	708.252
	<u>900.216</u>

Nota 9 - Concesión comercial (continuación)

La compañía suscribió contratos de concesión comercial prepagados mediante los cuales otorga a favor de la concesionaria la explotación del uso comercial de locales que serán destinados exclusivamente a la comercialización de los bienes y/o servicios relacionados con las actividades de la concesionaria.

Nota 10 - Préstamos de Accionistas

Entregas de accionistas para financiar la construcción del centro comercial, sin intereses, ni plazo obligatorio para el pago.

Nota 11 - Capital Suscrito

Al 31 de Diciembre del 2009 está representado por 800 acciones ordinarias de \$1,00 de valor nominal unitario.

Nota 12 - Desistimiento de Aumento de Capital

La Junta General de Accionistas celebrada el 16 de febrero de 2009 resolvió aprobar dejar sin efecto los aportes para futuro aumento de capital que realizaron los accionistas.

Nota 13 - Ingresos

Concesión de locales	176.890
Cuotas de mantenimiento mensual	52.427
	<u>229.317</u>

Nota 14 - Gastos de Ventas y Administrativos

Servicios de terceros	51.506
Comisiones	29.550
Suministros	14.920
Depreciaciones y amortizaciones	36.219
Publicidad y promociones	53.665
Otras	14.839
	<u>200.699</u>

Nota 15 - Eventos Posteriores

A la fecha de emisión de este informe no se produjeron eventos importantes que en opinión de la administración pudieran tener efecto significativo sobre los estados financieros