

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.

FAWNE S.A.

Estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2011
e Informe de los Auditores Independientes

FAWNE S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011
E INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	1
ESTADOS FINANCIEROS	
Balance General	3
Estado de Resultados	4
Estado de Cambios en el Patrimonio	5
Estado de Flujos de Efectivo	6
Notas a los Estados Financieros	7



PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C.LTDA.

AUDITORES INDEPENDIENTES

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
FAWNE S.A.

Informe sobre la Estados Financieros

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de FAWNE S.A., que comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2011, y los estados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidades de la Administración por los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, y por el control interno, tal como lo determine la administración, si es necesario, para permitir la preparación de los estados financieros que estén libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basada en nuestra auditoría. Conducimos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con los requisitos éticos y, planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener la seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría implica realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del criterio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores materiales de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al realizar esas evaluaciones de riesgos de errores, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la entidad, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control internos de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar la idoneidad de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.



Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

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 2011, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo para el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

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


CÉSAR SOBREVILLA CORNEJO
REG. 22223

20 de abril de 2012
Guayaquil – Ecuador



FAWNE S.A.**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Caja y bancos		13.556	11.013
Cuentas por cobrar	3	185.940	215.389
Gastos anticipados		363	363
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		<u>199.859</u>	<u>226.765</u>
PROPIEDADES Y EQUIPOS	4 y 8	2.386.128	2.484.300
OTROS ACTIVOS	5	1.631	2.447
TOTAL ACTIVOS		<u>2.587.618</u>	<u>2.713.512</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES:			
Préstamo bancario	8 y 4	295.900	270.947
Concesión comercial	9	63.988	63.988
Cuentas por pagar	6	89.702	37.097
Impuestos por pagar	7	191	244
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		<u>449.781</u>	<u>372.270</u>
PASIVOS A LARGO PLAZO			
Préstamo bancario	8 y 4	680.121	976.020
Concesión comercial	9	841.037	836.228
Préstamos de accionistas	10	239.728	221.728
TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO		<u>1.760.886</u>	<u>2.033.976</u>
PATRIMONIO			
Capital suscrito	11	800	800
Utilidades acumuladas		376.151	306.466
TOTAL PATRIMONIO		<u>376.951</u>	<u>307.266</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>2.587.618</u>	<u>2.713.512</u>

Ver notas a los estados financieros

Abg. German Lince Mahrique
Gerente GeneralIng. Pilar Merino Rodriguez
Contadora General

FAWNE S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2.011</u>	<u>2.010</u>
INGRESOS	12	<u>604.344</u>	<u>887.519</u>
GASTOS DE OPERACIÓN:			
Servicios de terceros		170.111	168.575
Servicios básicos		32.250	23.503
Suministros		9.604	8.537
Mantenimiento		22.150	16.950
Impuestos, contribuyentes y otros		19.876	9.755
Comisiones, publicidad y eventos		52.492	46.806
Financieros		103.736	127.130
Depreciación y amortización	4	98.988	107.912
Otros gastos		2.754	4
TOTAL		<u>511.961</u>	<u>509.172</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		92.383	378.347
Impuesto a la renta	7	<u>22.698</u>	<u>94.588</u>
UTILIDAD DEL AÑO		<u>69.685</u>	<u>283.759</u>

Ver notas a los estados financieros



Abg. German Lince Manrique
Gerente General



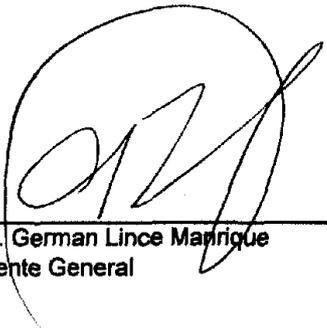
Ing. Pilar Merino Rodríguez
Contadora General

FAWNE S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Capital suscrito</u>	<u>Utilidades acumuladas</u>	<u>Total</u>
1 de enero de 2010	800	22.707	23.507
Utilidad del año		283.759	283.759
31 de diciembre de 2010	<u>800</u>	<u>306.466</u>	<u>307.266</u>
Utilidad del año		69.685	69.685
31 de diciembre de 2011	<u>800</u>	<u>376.151</u>	<u>376.851</u>

Ver notas a los estados financieros


Abg. German Lince Manrique
Gerente General


Ing. Pilar Merino Rodriguez
Contadora General

FAWNE S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2.011</u>	<u>2.010</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Utilidad del año		69.685	283.759
Ajustes para conciliar la utilidad del año con el efectivo neto proveniente de actividades de operación			
Depreciación	4	98.172	107.097
Amortización	5	816	815
		<u>168.673</u>	<u>391.671</u>
CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS			
(Aumento) disminución:			
Cuentas por cobrar		29.449	85.080
Gastos anticipados		-	(363)
Aumento (disminución):			
Cuentas por pagar		52.611	(403.280)
Impuestos por pagar		(53)	52
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		<u>250.680</u>	<u>73.160</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:			
Préstamo bancario		(270.946)	(248.036)
Concesión comercial		4.809	(63.988)
Préstamos de accionistas		18.000	29.000
EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		<u>(248.137)</u>	<u>(283.024)</u>
AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETA DE EFECTIVO		2.543	(209.864)
EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO		11.013	220.877
EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO		<u>13.556</u>	<u>11.013</u>

Ver notas a los estados financieros



Abg. German Lince Manrique
Gerente General



Ing. Pilar Merino Rodríguez
Contadora General

FAWNE S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

1 - INFORMACIÓN GENERAL

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.

2 - RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Bases de preparación

La Compañía prepara sus estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañía del Ecuador. Para aquellas situaciones específicas que no están consideradas en las NEC se siguen las políticas o prácticas establecidas o permitidas por la Superintendencia de Compañías.

Los estados financieros son presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador desde marzo del 2000.

La preparación de los estados financieros de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) requiere que la administración efectúe ciertas estimaciones y supuestos que afectan a los saldos reportados de activos y pasivos y revelación de contingentes a la fecha de los estados financieros. Los resultados reales podrían diferir de aquellas estimaciones y tales diferencias podrían ser significativas.

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 período de transición el año 2011, los ajustes que se efectúen al término del período de transición el 31 de diciembre de 2011 deberán contabilizarse el 1 de enero de 2012.

Las principales políticas contables utilizadas por la compañía se resumen a continuación:

Cuentas por cobrar

La prestación de servicios se realiza en condiciones de crédito normales y los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses.

La Compañía establece con cargo a resultados una estimación para cubrir posibles pérdidas que pueden llegar a producirse en la recuperación de las cuentas por cobrar en base a un análisis individual de las mismas. Los castigos de las cuentas por cobrar consideradas como irrecuperables son debitados a esta cuenta

2 - RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (CONTINUACIÓN)

Propiedades y equipos

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 y 20% para vehículos.

Gastos de preoperación

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 y gastos

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

Los gastos se reconocen a medida que son incurridos y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

Impuesto a la renta

Se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 24% (25% en 2010) de las utilidades gravables.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

3 - CUENTAS POR COBRAR

	<u>2.011</u>	<u>2.010</u>
Clientes (1)	60.028	65.484
Impuesto al valor agregado	122.467	145.924
Impuesto a la renta (Nota 7)	3.445	-
Otros	-	3.971
	<u>185.940</u>	<u>215.389</u>

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

4 - PROPIEDADES Y EQUIPOS

El movimiento fue el siguiente:

	12-31-2010	Adiciones	12-31-2011
Terreno	490.035	-	490.035
Edificaciones	2.133.739	-	2.133.739
Muebles y equipos	2.560	-	2.560
Equipos de computación	467	-	467
Subtotal	2.626.801	-	2.626.801
Depreciación acumulada	(142.501)	(98.172)	(240.673)
	<u>2.484.300</u>	<u>(98.172)</u>	<u>2.386.128</u>

	12-31-2009	Adiciones	12-31-2010
Terreno	490.035	-	490.035
Edificaciones	2.133.739	-	2.133.739
Muebles y equipos	2.560	-	2.560
Equipos de computación	467	-	467
Subtotal	2.626.801	-	2.626.801
Depreciación acumulada	(35.404)	(107.097)	(142.501)
	<u>2.591.397</u>	<u>(107.097)</u>	<u>2.484.300</u>

5 - OTROS ACTIVOS

	Costo	Amortización acumulada	Neto
1 de enero de 2010	4.078	(816)	3.262
Amortización	-	(815)	(815)
31 de diciembre de 2010	4.078	(1.631)	2.447
Amortización	-	(816)	(816)
31 de diciembre de 2011	<u>4.078</u>	<u>(2.447)</u>	<u>1.631</u>

6 - CUENTAS POR PAGAR

	2.011	2.010
Proveedores	315	19.439
Anticipos de clientes	1.212	147
Intereses por pagar	3.668	4.998
Otras	84.507	12.507
	<u>89.702</u>	<u>37.091</u>

7 - IMPUESTOS POR PAGAR

	2.011	2.010
Impuesto a la renta	-	62
Retenciones en la fuente:		
Impuesto a la renta	190	174
Impuesto al valor agregado	1	8
	<u>191</u>	<u>244</u>

7 - IMPUESTOS POR PAGAR (continuación)

El movimiento del impuesto a la renta fue el siguiente:

	<u>2.011</u>	<u>2.010</u>
Saldo al inicio del año	62	(76.259)
Pago	(62)	-
Retención de terceros	(26.144)	(18.267)
Impuesto causado	<u>22.699</u>	<u>94.588</u>
Saldo al final del año	<u>(3.445)</u>	<u>62</u>

8 - PRÉSTAMO BANCARIO

	<u>2.011</u>	<u>2.010</u>
Banco de Guayaquil		
Préstamo de amortización gradual con vencimientos trimestrales hasta diciembre de 2014 e interés de 9,02%	976.021	1.246.967
Menos vencimientos corrientes	<u>(295.900)</u>	<u>(270.947)</u>
	<u>680.121</u>	<u>976.020</u>

Los vencimientos de esta obligación son:

<u>Años</u>	<u>2.011</u>	<u>2.010</u>
2.012	-	295.900
2.013	324.774	324.773
2.014	<u>355.347</u>	<u>355.347</u>
	<u>680.121</u>	<u>976.020</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.

9 - CONCESIÓN COMERCIAL

	<u>2.011</u>	<u>2.010</u>
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	425.652	451.178
Banco del Pichincha con vencimiento en septiembre de 2022 por \$500.000 con un valor mensual de concesión de \$3.205,13	410.576	449.038
Corsam S.A. con vencimiento en febrero de 2014 por \$ 95.256,53 con un valor mensual de concesión de \$ 2.646,01	68.797	-
Sub-Total	<u>905.025</u>	<u>900.216</u>
Menos vencimientos corrientes	<u>(63.988)</u>	<u>(63.988)</u>
	<u>841.037</u>	<u>836.228</u>

9 - CONCESIÓN COMERCIAL (continuación)

Los vencimientos de esta obligación son:

<u>Años</u>	<u>2.011</u>	<u>2.010</u>
2.012	-	63.988
2.013	95.740	63.988
2.014	69.280	63.988
2.015	63.988	63.988
En adelante	612.029	580.276
	<u>841.037</u>	<u>836.228</u>

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.

10 - PRÉSTAMOS DE ACCIONISTAS

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

11 - CAPITAL SUSCRITO

Al 31 de Diciembre de 2011 está representado por 800 acciones ordinarias de \$1,00 de valor nominal unitario.

12 - INGRESOS

	<u>2.011</u>	<u>2.010</u>
Concesión de locales	431.112	369.099
Cuotas de mantenimiento mensual	158.882	123.867
Otros ingresos	14.350	394.583
	<u>604.344</u>	<u>887.519</u>

13 - HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

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