

FAWNE S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012
E INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	1
ESTADOS FINANCIEROS	
Estado de situación financiera	3
Estado de resultado integral	4
Estado de cambios en el patrimonio	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A los Accionistas de
FAWNE S.A.**

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de FAWNE S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2012, y los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables significativas y 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 Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y por el control interno, determinado por la administración, como necesario, para permitir la preparación de los estados financieros que estén libres de errores materiales, 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 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 los importes y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del criterio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores materiales en los estados financieros, 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 compañía, 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 compañía. 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.

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

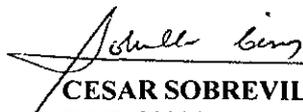
Opinión

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 2012, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Énfasis de asunto

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2012 son los primeros que la compañía ha preparado aplicando NIIF. Con fines comparativos se incluyen cifras correspondientes al año terminado el 31 de diciembre de 2011 y saldos del estado de situación financiera al 1 de enero de 2011 (fecha de transición), los que han sido ajustados conforme a las NIIF. Los efectos más significativos de la adopción de las NIIF sobre los estados financieros de la compañía se describen en la Nota 3.

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

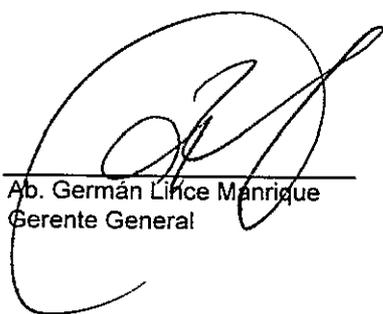

CESAR SOBREVILLA CORNEJO
REG. 22223

4 de marzo de 2013
Guayaquil – Ecuador

FAWNE S.A.**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	Notas	Diciembre 31, 2.012	2.011	Enero 1, 2.011
ACTIVOS				
ACTIVOS CORRIENTES				
Efectivo		37.141	13.556	11.013
Cuentas por cobrar	4	57.493	60.028	69.465
Gasto pagado por anticipado		364	363	363
Activo por impuesto corriente	7	99.724	125.912	145.924
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		194.722	199.859	226.765
ACTIVOS NO CORRIENTES				
Propiedades y equipos	5 y 8	2.270.140	2.386.128	2.484.300
Activo por impuesto diferido		179	367	563
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		2.270.319	2.386.495	2.484.863
TOTAL ACTIVOS		2.465.041	2.586.354	2.711.628
PASIVOS Y PATRIMONIO				
PASIVOS CORRIENTES				
Obligaciones financieras	8 y 5	327.469	299.568	270.947
Concesión comercial	10	95.740	95.740	63.988
Cuentas por pagar	6	116.944	86.034	37.091
Pasivo por impuesto corriente	7	10.553	191	244
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		550.706	481.533	372.270
PASIVOS NO CORRIENTES				
Obligaciones financieras	8 y 5	355.348	680.121	976.020
Concesión comercial	9	713.545	809.285	836.228
Préstamos de accionistas	12	354.728	239.728	221.728
TOTAL PASIVO NO CORRIENTES		1.423.621	1.729.134	2.033.976
TOTAL PASIVOS		1.974.327	2.210.667	2.406.246
PATRIMONIO				
Capital suscrito	10	800	800	800
Resultados acumulados	11	489.914	374.887	304.582
TOTAL PATRIMONIO		490.714	375.687	305.382
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		2.465.041	2.586.354	2.711.628

Ver notas a los estados financieros



Ab. Germán Lince Manrique
Gerente General



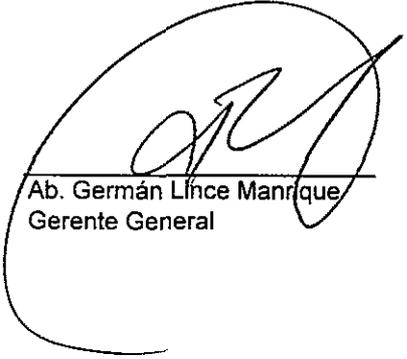
Ing. Pilar Merino Rodríguez
Contadora

FAWNE S.A.

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2.012</u>	<u>2.011</u>
INGRESOS	12	<u>695.746</u>	<u>604.344</u>
GASTOS			
Servicios de terceros		198.714	170.111
Servicios básicos		29.660	32.250
Suministros		5.384	9.604
Mantenimiento		43.119	22.150
Impuestos, contribuyentes y otros		14.805	19.876
Comisiones, publicidad y eventos		56.948	52.492
Financieros		79.059	103.736
Depreciación	5	115.988	98.172
Otros gastos		13	2.754
TOTAL		<u>543.690</u>	<u>511.145</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		152.056	93.199
Impuesto a la renta	7	<u>37.029</u>	<u>22.894</u>
UTILIDAD INTEGRAL DEL AÑO		<u>115.027</u>	<u>70.305</u>

Ver notas a los estados financieros


Ab. Germán Lince Manrique
Gerente General

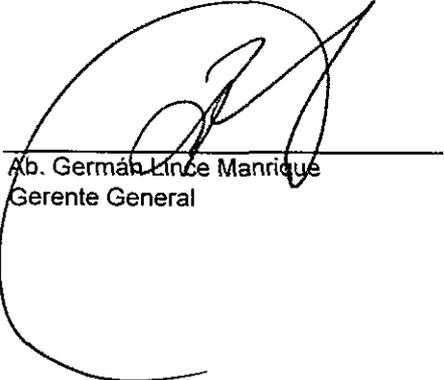

Ing. Pilar Merino Rodríguez
Contadora

FAWNE S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>Capital suscrito</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos reexpresados al 1 de enero de 2011	3	800	304.582	305.382
Utilidad integral del año			70.305	70.305
Saldos reexpresados al 31 de diciembre de 2011		<u>800</u>	<u>374.887</u>	<u>375.687</u>
Utilidad integral del año			115.027	115.027
Saldos al 31 de diciembre de 2012	11	<u>800</u>	<u>489.914</u>	<u>490.714</u>

Ver notas a los estados financieros

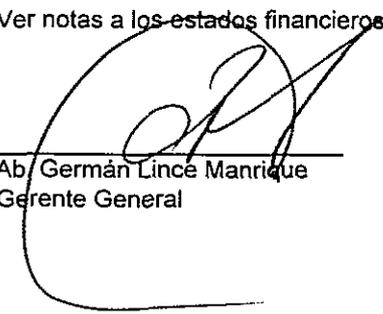

Ab. Germán Lince Manrique
Gerente General


Ing. Pilar Merino Rodríguez
Contadora

FAWNE S.A.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>2.012</u>	<u>2.011</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Cobros provenientes de clientes	602.700	545.822
Pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios	10.968	(19.124)
Intereses pagados	(79.059)	(103.736)
Impuesto a la renta	(23.078)	(26.206)
Otros pagos por actividades de operación	(306.074)	(213.732)
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>205.457</u>	<u>183.024</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		
Concesión comercial	-	68.797
Pago de obligaciones financieras	(296.872)	(267.278)
Préstamo de accionistas	115.000	18.000
EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	<u>(181.872)</u>	<u>(180.481)</u>
AUMENTO NETO DE EFECTIVO	<u>23.585</u>	<u>2.543</u>
EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	<u>13.556</u>	<u>11.013</u>
EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>37.141</u>	<u>13.556</u>
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Utilidad integral del año	115.027	70.305
Ajustes por ingresos y gastos que no requirieron uso de efectivo		
Depreciación	115.988	98.172
Impuesto a la renta	37.029	22.894
	<u>268.044</u>	<u>191.371</u>
CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS		
Disminución en clientes y otras cuentas por cobrar	2.535	9.437
Disminución en activo por impuesto corriente	26.187	20.012
Aumento en proveedores y otras cuentas por pagar	30.910	48.943
(Disminución) en concesión comercial	(95.740)	(63.988)
(Disminución) en pasivo por impuesto corriente	(26.479)	(22.751)
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>205.457</u>	<u>183.024</u>

Ver notas a los estados financieros



Ab/ Germán Lince Manrique
Gerente General



Ing. Pilar Merino Rodríguez
Contadora

FAWNE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 (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 LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

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 diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2012 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación.

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están 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 de 2000.

Los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre de 2011 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero de 2011, han sido preparados como parte del proceso de conversión a NIIF por el año terminado el 31 de diciembre de 2012.

Los estados financieros de FAWNE S.A. al 31 de diciembre de 2010, fueron preparados de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad (NEC) los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos, tal como se define en la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, en lo relacionado a la preparación del estado de situación financiera de acuerdo a las NIIF 1 al 1 de enero de 2011. Las NEC anteriores difieren en ciertos aspectos de la NIIF

2.2 Efectivo.

El efectivo comprende el efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos de libre disponibilidad.

2.3 Activos y pasivos financieros

2.3.1 Clasificación

La compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias o pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta".

Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación

depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre de 2012 y de 2011, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "prestamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican seguidamente:

Préstamos y cuentas por cobrar: representados en el estado de situación financiera principalmente por las Cuentas por cobrar a clientes: Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

Otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por las obligaciones financieras y otras cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

2.3.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

La compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativos, es reconocido como parte del activo o pasivo financiero; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía mide los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior:

Activos financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

2.3.3 Deterioro de activos financieros

La compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar.

La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta por cobrar se ha deteriorado.

2.3.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se da de baja cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo se da de baja cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.4 Propiedades y equipos

Son registrados al costo histórico, menos depreciación acumulada y pérdida por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición del activo. Los desembolsos posteriores a la compra son capitalizados cuando es probable que

beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente.

Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones menores o mantenimiento y son registrados en los resultados cuando son incurridos.

La depreciación de propiedad y equipos, se calcula por el método de línea recta basada en la vida útil estimada de los bienes, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas y no considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de su propiedad y equipos al término de su vida útil será irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles de los bienes son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas son las siguientes:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>
Edificaciones	20
Muebles y enseres	10
Equipo de computación	3

Cuando el valor en libros de un activo excede a su valor recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedad y equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultado integral.

2.5 Impuesto a la renta

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultado integral, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

Impuesto a la renta corriente

El gasto por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 23% (2011: 24%) de las utilidades gravables; la cual se reduce al 13% (2011: 14%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

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 al 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.

Impuesto a la renta diferido

Se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que aumenten la utilidad fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que disminuyan la utilidad fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la utilidad fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las utilidades fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la utilidad (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo o cancelar el pasivo, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

De acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, la tasa del Impuesto a la renta se reduce progresivamente, iniciando en el 2011 con el 24% hasta llegar al 22% en el 2013, por lo que el impuesto diferido está calculado considerando la disminución progresiva de la tasa impositiva.

2.6 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos son reconocidos cuando el resultado de la transacción es estimado con fiabilidad, considerando el grado de terminación de la prestación final, se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir neta de descuentos e impuesto al valor agregado.

2.7 Gastos

Los gastos se registran al costo histórico, se reconocen a medida que son incurridos, y se registran en el periodo más cercano en que se conocen.

2.8 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 que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

2.9 Cambios en políticas contables y revelaciones

Normas, modificaciones e interpretaciones emitidas aún no vigentes y que no se han adoptado anticipadamente por la compañía.

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Fecha de vigencia</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	1 de enero 2015
NIIF13	Medición del valor razonable	1 de enero 2013
Modificaciones NIC 1	Presentación de ítems en otro resultado integral	1 de enero 2013
NIC 19 (revisada en el 2011)	Beneficios a los empleados	1 de enero 2013

La compañía estima que la adopción de las enmiendas a las NIIF antes descritas, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

3 - ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)

De acuerdo a la Resolución N.08.6.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías en Noviembre de 2008, la compañía está obligada a presentar sus estados financieros bajo NIIF en el 2012. Hasta el año terminado en el 2011 la compañía emitió sus estados financieros según las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) por lo cual las cifras de los estados financieros de 2011 han sido reestructurados para ser presentados con los mismos criterios y principios de 2012.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2012 son los primeros estados financieros emitidos de acuerdo con NIIF. La fecha de transición es el 1 de enero de 2011. La compañía ha preparado sus estados de situación financiera de apertura bajo NIIF a esa fecha.

La aplicación de las NIIF supone, con respecto a los NEC que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2011:

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros.
- La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultado integral; y
- Un aumento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros.

3.1 Conciliación entre NIIF y Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC)

Las conciliaciones que se presentan a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF sobre la situación financiera, resultado integral y flujos de efectivo previamente informados.

Conciliación del Patrimonio neto al 1 de enero y al 31 de diciembre de 2011

	<u>Diciembre 31, 2011</u>	<u>Enero 1, 2011</u>
Total patrimonio según NEC	376.951	307.266
Ajustes por la conversión a NIIF		
Ajuste de activos intangibles	(1.631)	(2.447)
Efectos fiscales de los ajustes	367	563
Subtotal	<u>(1.264)</u>	<u>(1.884)</u>
Total patrimonio de acuerdo a NIIF	<u>375.687</u>	<u>305.382</u>

Explicación resumida de los ajustes de conversión a NIIF

Ajuste de activos intangibles.

Los activos intangibles según las NEC anteriores incluían importes por gastos de constitución, que no cumplen las condiciones para su reconocimiento según NIIF, el efecto del ajuste generó una disminución en activos intangibles por \$2.447 y una disminución en los resultados acumulados por el mismo valor.

Reconocimiento de impuesto diferido.

Los ajustes en los activos generados por la aplicación de las NIIF, han significado la determinación de diferencias temporarias que fueron registradas como activo por impuesto diferido y un aumento en los resultados acumulados por el mismo valor.

Ajustes significativos en el estado de flujo de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre de 2011

No existen diferencias significativas entre el estado de flujo de efectivo presentado de acuerdo a las NIIF y el presentado de acuerdo a las NEC anteriores.

4 - CUENTAS POR COBRAR

	<u>Diciembre 31,</u> <u>2.012</u>	<u>2.011</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2.011</u>
Clientes (1)	57.334	60.028	65.494
Anticipos a proveedores	159	-	-
Otros	-	-	3.971
	<u>57.493</u>	<u>60.028</u>	<u>69.465</u>

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

5 - PROPIEDADES Y EQUIPOS

El movimiento fue el siguiente:

	<u>12-31-2011</u>	<u>Adiciones</u>	<u>12-31-2012</u>
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	<u>2.626.801</u>	<u>-</u>	<u>2.626.801</u>
Depreciación acumulada	<u>(240.673)</u>	<u>(115.988)</u>	<u>(356.661)</u>
	<u>2.386.128</u>	<u>(115.988)</u>	<u>2.270.140</u>

	<u>12-31-2010</u>	<u>Adiciones</u>	<u>12-31-2011</u>
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	<u>2.626.801</u>	<u>-</u>	<u>2.626.801</u>
Depreciación acumulada	<u>(142.501)</u>	<u>(98.172)</u>	<u>(240.673)</u>
	<u>2.484.300</u>	<u>(98.172)</u>	<u>2.386.128</u>

6 - CUENTAS POR PAGAR

	<u>Diciembre 31,</u> <u>2.012</u>	<u>2.011</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2.011</u>
Proveedores	11.283	315	19.439
Anticipos de clientes	1.154	1.212	147
Compañía relacionada Corsam	104.507	84.507	17.505
	<u>116.944</u>	<u>86.034</u>	<u>37.091</u>

7 - IMPUESTOS

Activo por impuesto corriente

	<u>Diciembre 31,</u> <u>2.012</u>	<u>2.011</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2.011</u>
Impuesto al valor agregado	99.724	122.467	145.924
Impuesto a la renta	-	3.445	-
	<u>99.724</u>	<u>125.912</u>	<u>145.924</u>

7 - PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES (continuación)

Pasivo por impuesto corriente

	<u>Diciembre 31,</u> <u>2.012</u>	<u>2.011</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2.011</u>
Impuesto a la renta	10.318	-	62
Retenciones en la fuente:			
Impuesto a la renta	235	190	174
Impuesto al valor agregado	-	1	8
	<u>10.553</u>	<u>191</u>	<u>244</u>

Principales componentes del gasto por impuesto a la renta

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Gasto por impuesto corriente	36.841	22.699
Gasto (ingreso) fiscal relacionado con el origen y reversión de diferencias temporarias	188	196
Gasto por impuesto a la renta	<u>37.029</u>	<u>22.894</u>

El movimiento del impuesto a la renta corriente fue el siguiente:

	<u>Diciembre 31,</u> <u>2.012</u>	<u>2.011</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2.011</u>
Saldo al inicio del año	(3.445)	62	(76.259)
Pago	-	(62)	-
Retención de terceros	(23.078)	(26.144)	(18.267)
Impuesto causado	36.841	22.699	94.588
Saldo al final del año	<u>10.318</u>	<u>(3.445)</u>	<u>62</u>

8 - OBLIGACIONES FINANCIERAS

	<u>Diciembre 31,</u> <u>2.012</u>	<u>2.011</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2.011</u>
Banco de Guayaquil			
Préstamo de amortización gradual con vencimientos trimestrales hasta diciembre de 2014 e interés de 9,02%	682.817	979.689	1.246.967
Menos vencimientos corrientes	<u>(327.469)</u>	<u>(299.568)</u>	<u>(270.947)</u>
	<u>355.348</u>	<u>680.121</u>	<u>976.020</u>

Los vencimientos de esta obligación son:

<u>Años</u>	<u>2.012</u>	<u>2.011</u>	<u>2.010</u>
2.012	-	-	295.900
2.013	-	324.774	324.773
2.014	355.347	355.347	355.347
	<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, durante el año se devengaron intereses por \$79.059 (\$103.736 en 2011).

9 - CONCESIÓN COMERCIAL

	Diciembre 31, 2.012	Diciembre 31, 2.011	Enero 1, 2.011
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	400.125	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	372.116	410.576	449.038
Corporación Samborondon S.A. Corsam con vencimiento en febrero de 2014 por \$ 95.256,53 con un valor mensual de concesión de \$ 2.646,01	37.044	68.797	-
Sub-Total	<u>809.285</u>	<u>905.025</u>	<u>900.216</u>
Menos vencimientos corrientes	<u>(95.740)</u>	<u>(95.740)</u>	<u>(63.988)</u>
	<u>713.545</u>	<u>809.285</u>	<u>836.228</u>

Los vencimientos de esta obligación son:

Años	Diciembre 31, 2.012	Diciembre 31, 2.011	Enero 1, 2.011
2.012	-	-	63.988
2.013	-	95.740	63.988
2.014	69.280	69.280	63.988
2.015	63.988	63.988	63.988
En adelante	<u>580.277</u>	<u>580.277</u>	<u>580.276</u>
	<u>713.545</u>	<u>809.285</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 - CAPITAL SUSCRITO

Al 31 de Diciembre de 2012 está representado por 800 acciones ordinarias de \$1,00 de valor nominal unitario.

La composición accionaria es la siguiente:

Nombre	2.012	2.011	%
International Home Developers	541	541	67,63
Salelgi S.A.	160	160	20,00
Corporación Samborondón S.A. Corsam	43	43	5,38
Inmobiliaria F1 - 112 S.A.	24	24	3,00
Amador Altgelt Cristina	16	16	2,00
Amador Altgelt Susie	16	16	2,00
	<u>800</u>	<u>800</u>	<u>100,00</u>

11 - RESULTADOS ACUMULADOS

	<u>Diciembre 31,</u> <u>2.012</u>	<u>2.011</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2.011</u>
Utilidades acumuladas, distribuibles	491.178	376.151	306.466
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF (Nota 3)	<u>(1.264)</u>	<u>(1.264)</u>	<u>(1.884)</u>
	<u>489.914</u>	<u>374.887</u>	<u>304.582</u>

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las 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, generaron un saldo deudor, éste según disposición de la Superintendencia de Compañías podrá ser absorbido por los Resultados acumulados y por los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

12 - INGRESOS

	<u>Diciembre 31,</u> <u>2.012</u>	<u>2.011</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2.011</u>
Concesión de locales	489.374	431.112	369.069
Cuotas de mantenimiento mensual	194.107	158.882	123.867
Otros ingresos	<u>12.265</u>	<u>14.350</u>	<u>394.583</u>
	<u>695.746</u>	<u>604.344</u>	<u>887.519</u>

13 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS

<u>Accionistas</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2.012</u>	<u>2.011</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2.011</u>
Corporación Samborondón S.A. Corsam	262.881	174.881	174.881
Salelgi S.A.	<u>91.847</u>	<u>64.847</u>	<u>46.847</u>
	<u>354.728</u>	<u>239.728</u>	<u>221.728</u>

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

Durante el año 2012, la compañía registró \$121.513 por gastos de administración del Centro Comercial a la compañía relacionada Krause Negocios S.A., e ingresos por \$31.753 por concesión comercial a Corsam.

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

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de estos estados financieros 20 de febrero de 2013 no se produjeron eventos que, en la opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.