

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 2015, 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.

Responsabilidad 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 estos estados financieros basada en nuestra auditoría. Conducimos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas 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 juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error. Al realizar las evaluaciones de riesgos de errores, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de 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 interno 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 2015, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

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

CPA CESAR SOBREVILLA CORNEJO
REG. 22223

18 de enero de 2016
Guayaquil – Ecuador

ACTIVO		Notas	2.015	2.014
ACTIVO CORRIENTE				
Efectivo			26,452	36,313
Cuentas por cobrar		4	104,927	93,939
Inventarios		5	2,926,713	2,554,832
Activo por impuesto corriente		10	2,491	40,049
Pagos anticipados			335	296
TOTAL ACTIVO CORRIENTE			3,060,918	2,725,429
ACTIVO NO CORRIENTE				
Mobiliario y equipo		6	960	1,216
Propiedad de inversión		6 y 9	1,948,090	2,054,777
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE			1,949,050	2,055,993
TOTAL ACTIVO			5,009,968	4,781,422
PASIVO Y PATRIMONIO				
PASIVO CORRIENTE				
Cuentas por pagar		8	1,310,188	784,672
Obligaciones con instituciones financieras		9 y 6	1,204,357	1,307,605
Pasivo por impuesto corriente		10	1,543	44,419
Concesión comercial		11	63,988	64,521
TOTAL PASIVO CORRIENTE			2,580,076	2,201,218
PASIVO NO CORRIENTE				
Obligaciones con instituciones financieras		9 y 6	281,924	470,510
Concesión comercial		11	515,756	579,210
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE			797,680	1,049,720
TOTAL PASIVO			3,377,755	3,250,938
PATRIMONIO				
Capital suscrito		12	800	800
Aportes para futura capitalización		13	604,235	604,235
Reserva legal		13	400	400
Reserva facultativa		13	249,096	-
Resultados acumulados		14	777,681	925,049
TOTAL PATRIMONIO			1,632,213	1,530,484
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO			5,009,968	4,781,422

Ver notas a los estados financieros

Ing. Julio Lariva Cárdenas
Gerente General

Marta Auxiliadora Píuas Aveiga
Contadora

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

Notas		2.015	2.014
INGRESOS			
	15	916,147	857,585
GASTOS			
Servicios de terceros		210,655	203,211
Mantenimiento		57,626	50,896
Impuestos, contribuciones y otros		17,909	15,250
Comisiones, publicidad y eventos		120,070	88,936
Intereses		204,058	27,495
Depreciación	6 y 7	106,943	107,204
Otros		63,096	44,806
		780,356	537,597
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		135,791	319,988
Impuesto a la renta	10	34,062	70,892
UTILIDAD INTEGRAL		101,729	249,096

Ver notas a los estados financieros

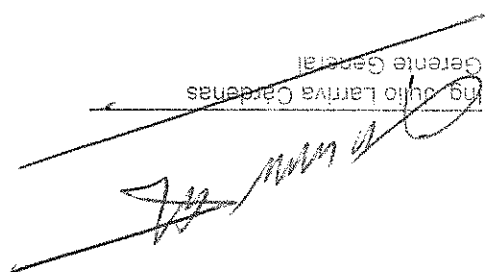
Ing. Julio Larriva Cardenas
Gerente General

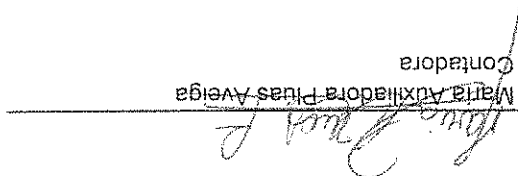
Maria Auxiliadora Pinas Aveiga
Contadora

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

		Reservas		Aportes		Capital		Notas	
		facultativa		para futura		suscrito			
		Reservados		capitalización		para futura			
		acumulados		legal		capitalización			
		Total		400		554.235		800	
Saldos al 1 de enero de 2014		-		-		50.000		-	
Aportes de accionistas		-		-		-		-	
Utilidad Integral		249.096		-		-		-	
Saldos al 31 de diciembre de 2014		925.049		400		604.235		800	
Transferencia		(249.096)		-		-		-	
Utilidad Integral		101.729		-		-		-	
Saldos al 31 de diciembre de 2015		777.682		400		604.235		800	
Total		1.632.212		400		604.235		800	

Ver notas a los estados financieros


Ing. Julio Lariva Cárdenas
Gerente General


María Auxiliadora Pineda Aveiga
Contadora

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

Notas		2.015	2.014
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Cobros provenientes de clientes		1,350,287	777,077
Pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios		(1,271)	2,915
Intereses pagados		(204,058)	(27,495)
Impuesto a la renta	8	(75,036)	(55,624)
Otros pagos por actividades de operación		(416,068)	395,984
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE OPERACIÓN		653,854	1,092,857
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		(371,881)	(2,554,832)
Construcciones en curso	5		
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Aportes de accionistas		-	50,000
Pago de obligaciones financieras	7	(291,834)	(356,804)
Financiamiento por obligaciones financieras		-	1,778,115
EFFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		(291,834)	1,471,311
(DIMINUCIÓN) AUMENTO NETO DE EFECTIVO		(9,861)	9,335
EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO		36,313	26,977
EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO		26,452	36,313
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Utilidad integral		101,729	249,096
Ajustes por ingresos y gastos que no requirieron uso de efectivo			
Provision por deterioro		1,012	-
Depreciación	6 y 7	106,943	107,204
Impuesto a la renta	10	34,062	70,892
CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS		(12,000)	(27,352)
(Aumento) en clientes y otras cuentas por cobrar		37,558	33,512
Disminución en activo por impuesto corriente		(39)	(2)
(Aumento) en gastos anticipados		(1,271)	1,522
(Disminución) en aumento en proveedores y otras cuentas por pagar		526,786	781,557
Aumento en anticipo de clientes		(63,988)	(69,813)
(Disminución) en concesión comercial		(76,938)	(53,758)
(Disminución) en pasivo por impuesto corriente		653,854	1,092,857
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			

Ver notas a los estados financieros

[Firma]
Ing. Julio Larriva Cárdenas
Gerente General

[Firma]
María Auxiliadora Pineda Aveiga
Contadora

1 – INFORMACIÓN GENERAL

FAWNE S.A. (en adelante 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 la Urbanización 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.

Los estados financieros de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2015 fueron aprobados y autorizados por la Administración para su emisión el 12 de enero 2016.

2 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

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) vigente al 31 de diciembre de 2015. 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.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 3.

Las principales políticas contables utilizadas en la preparación y presentación de los estados financieros se detallan a continuación.

2.2 Efectivo.

Incluyen el efectivo en caja y los saldos en cuentas corrientes bancarias.

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 con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, activos financieros

mantenidos hasta su vencimiento y activos financieros disponibles para la venta con cambios en el resultado integral.

Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados 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 y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial. Al 31 de diciembre de 2015, 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 a continuación:

Prestamos y cuentas por cobrar: representados en el estado de situación financiera principalmente por las Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a cobros 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 que se clasifican como pasivos no corrientes.

Otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por las obligaciones financieras, cuentas por pagar a proveedores y otros. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera que se clasifican como pasivos no corrientes.

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; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable con cambios en resultados. 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 Mobiliario y equipo

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, 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 considere valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización al término de su vida útil será irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas son las siguientes:

Tipo de bienes	Numero de años
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 ganancias y pérdidas por la venta se determina como la diferencia entre los ingresos netos de la transacción con el valor en libros de los activos.

2.5 Propiedad de inversión

Representan bienes mantenidos por la compañía para obtener rentas.

Son registrados al costo, menos pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición de la propiedad.

2.6 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, 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.

2.6.1 Impuesto 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 22% 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 establece 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.

2.6.2. Impuesto 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.

2.6 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por concesión se reconocen en base al método del devengado de acuerdo con los contratos.

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 concen.

2.8 Cambios en políticas contables y revelaciones

Las normas y enmiendas emitidas no vigentes a la fecha de emisión de los estados financieros y que no se han adoptado anticipadamente por la Compañía son:

Con vigencia efectiva a partir del 1 de enero de 2016:

Enmienda a la NIC 16 y la NIC 38, Aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización.

Enmienda a la NIC 16 y la NIC 41, Agricultura: Plantas productoras

Enmienda a las NIIF 10, NIIF 12 y la NIC 28 – Entidades de Inversión: Aplicación de la Excepción de Consolidación.

Enmienda a la NIC 27, Método de la participación en los estados financieros separados.

Enmienda a la NIIF 11, Acuerdos Conjuntos: contabilización de adquisiciones de intereses en Operaciones Conjuntas.

NIIF 14, Cuentas de diferimientos de actividades reguladas.

Con vigencia efectiva a partir del 1 de enero de 2017

NIIF 15, Ingresos provenientes de contratos con clientes.

Con vigencia efectiva a partir del 1 de enero de 2018

NIIF 9, Instrumentos Financieros.

La Administración de la Compañía estima que la adopción de las normas y enmiendas no tendrán impacto significativo en los estados financieros.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

Las estimaciones y juicios utilizados por la Administración se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideren razonables bajo las circunstancias.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro de periodos contables posteriores.

Deterioro de activo

A la fecha de cierre de cada periodo, o en aquella fecha que se considere necesario, la Administración analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Si el importe recuperable es menor al valor en libros, de reconoce la diferencia como provisión por deterioro, con cargo a resultados.

Impuesto a la renta

Debido a las incertidumbres con respecto a la interpretación de regulaciones tributarias complejas y a los cambios en las normas tributarias se requiere un grado importante de juicio para determinar la provisión para el impuesto a la renta, existen muchas transacciones y cálculos para los que la determinación última del impuesto es incierta.

Cuando el resultado fiscal final de estos asuntos sea diferente de los importes que se reconocieron inicialmente, tales diferencias tendrán efecto sobre el impuesto a la renta y las provisiones por impuestos diferidos en el ejercicio en que se realice tal determinación.

4 - CUENTAS POR COBRAR

Clientes (1)		Comercial	
Provisión por deterioro			
Otros			
2.015	2.014	2.015	2.014
105.939	77.281	104.927	93.939
(1.012)	-	-	15.655
104.927	77.281	104.927	93.939

(1) Corresponden a saldos por cobrar por la concesión mensual y alícuotas por mantenimiento del Centro

5 - INVENTARIOS

Al 31 de diciembre representa el costo de construcción del Edificio Clínica de la Visión, proyecto inmobiliario, ubicado en el km 12,5 de la avenida León Febres Cordero, en la parroquia La Aurora, destinado a la venta de oficinas y parques.

6 - MOBILIARIO Y EQUIPO

El movimiento fue el siguiente:

Muebles y equipos		Muebles y equipos	
Equipos de computación		Equipos de computación	
Depreciación acumulada		Depreciación acumulada	
12-31-2014	12-31-2015	1-1-2014	12-31-2014
2.560	2.560	2.560	2.560
467	467	467	467
3.027	3.027	3.027	3.027
(1.811)	(1.811)	(1.555)	(1.811)
1.216	1.216	1.472	1.216

Adiciones

Adiciones

7 - PROPIEDAD DE INVERSIÓN

El movimiento fue el siguiente:

Terreno		Terreno	
Edificaciones		Edificaciones	
Depreciación acumulada		Depreciación acumulada	
12-31-2014	12-31-2015	12-31-2014	12-31-2015
490.035	490.035	490.035	490.035
2.133.739	2.133.739	2.133.739	2.133.739
2.623.774	2.623.774	2.623.774	2.623.774
(568.997)	(675.684)	(568.997)	(675.684)
2.054.777	1.948.090	2.054.777	1.948.090

Adiciones

Adiciones

7 - PROPIEDAD DE INVERSIÓN (continuación)

	1-1-2014	Adiciones	12-31-2014
Terreno	490.036	-	490.036
Edificaciones	2.133.739	-	2.133.739
Construcciones en curso (2)	-	2.554.832	2.554.832
Depreciación acumulada	(462.049)	(106.948)	(568.997)
	2.161.725	2.447.884	4.609.609
(2) Edificio denominado Clínica de La Visión.			

8 - CUENTAS POR PAGAR

	2.015	2.014
Proveedores	1.845	3.116
Anticipos de clientes (3)	1.308.343	781.557
	1.310.188	784.672
(3) Efectuados para la reserva y promesa de compra venta de oficinas y parques en el Edificio Clínica de La Visión.		

9 - OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

	2.015	2.014
Banco del Pichincha	1.000.000	1.175.410
Préstamos con vencimientos en febrero de 2016 e interés de 11.23% (octubre de 2015 e interés de promedio de 9.1% en 2014)		
Préstamo de amortización gradual con vencimientos mensuales hasta abril de 2016 e interés de 9.74% (9.98% en 2014)	470.684	600.000
Intereses por pagar	15.597	2.705
Menos vencimientos corrientes	1.486.281	1.778.115
	(1.204.357)	(1.307.606)
	281.924	470.510

Los vencimientos de esta obligación son:

Años	2.016	2.017	2.018
	-	207.988	73.936
		208.059	74.077
		188.374	470.510
	2.015	2.014	

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.

10 - IMPUESTOS

Activo por impuesto corriente

Impuesto al valor agregado	2.015	2.014
	2.491	40.049

Pasivo por impuesto corriente

Impuesto a la renta	2.015	2.014
Retenciones en la fuente:	983	41.956
Impuesto a la renta	444	1.387
Impuesto al valor agregado	116	1.076
	1.543	44.419

El movimiento del impuesto a la renta fue el siguiente:

Saldo al inicio del año	2.015	2.014
Pago	41.956	26.689
Retención de terceros	(33.080)	(28.936)
Impuesto causado	34.063	70.892
Saldo al final del año	983	41.956

11 - CONCESIÓN COMERCIAL

2.015	2.014
323.334	348.869
256.410	294.872

Pharmacias 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

Banco del Pichincha
con vencimiento en septiembre de 2022 por \$500.000
con un valor mensual de concesión de \$3.205,13

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

Menos vencimientos corrientes

2.015	2.014
579.744	643.731
(63.988)	(64.521)
515.756	579.210

Los vencimientos de esta obligación son:

Antes

2.016	2.017	En adelante
-	63.988	451.768
63.456	63.988	579.211
2.014	2.015	

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

12 - CAPITAL SUSCRITO

Al 31 de diciembre de 2015 está representado por 800 acciones ordinarias de \$1,00 de valor nominal unitario. La composición accionaria es la siguiente:

Accionistas	Nacionalidad	Acciones	
		No	%
International Home Developers	Panaména	541	67.63
Safelgi S.A.	Ecuatoriana	160	20.00
Inmobiliaria F1 - 112 S.A.	Ecuatoriana	67	8.38
Fundación Rodame	Panaména	32	4.00
		800	100.00

13 - RESERVAS

Reserva legal
La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital suscrito. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la compañía pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

Reserva facultativa

Constituyen transferencias de utilidades retenidas.

14 - RESULTADOS ACUMULADOS

Utilidades acumuladas, distribuyibles	778,945	926,313
Resultados acumulados por adopción por primera vez de las NIIF (4)	(1,264)	(1,264)
	777,681	925,049
	<u>2,015</u>	<u>2,014</u>

(4) 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.

15 - INGRESOS

Concesiones de locales	626,037	581,604
Alicuotas administrativas	277,418	262,097
Otros ingresos	12,693	13,883
	916,147	857,585
	<u>2,015</u>	<u>2,014</u>

16 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS

Las principales transacciones durante el año fueron:

	2.015	2.014
Gastos de administración del Centro Comercial	162.026	178.878
Gastos de publicidad	10.539	-
Pagos por obras de construcción	15.706	-
Ingresos por concesión de local y alcuotas administrativas	73.566	54.060

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

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de emisión de los estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que no se hayan revelado.

Ing. Julio Larriba Cárdenas
Gerente General

Marta Auxiliadora Pidas Aveiga
Contadora