

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe de los auditores independientes	1
Estado de situación financiera	4
Estado de resultado integral	5
Estado de cambios en el patrimonio	6
Estado de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros	8

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **FAWNE S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **FAWNE S.A.** al 31 de diciembre de 2019, el rendimiento financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamentos de la Opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de **FAWNE S.A.**, de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía 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 del control interno, determinado por la Administración, como necesario, para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de

liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración, es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Los errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

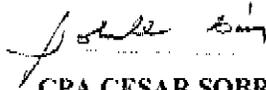
- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro

informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ocasionar que la compañía deje de ser una empresa en marcha.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

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



CPA CESAR SOBREVILLA CORNEJO
SOCIO
Registro de Contador No.22223

Guayaquil, 20 de febrero de 2020

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	Notas	2.019	2.018
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo		164.209	94.585
Cuentas por cobrar	4	1.093.327	1.187.095
Inventarios	5	482.290	603.708
Activo por impuesto corriente	9	29.060	-
Pagos anticipados		273	273
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		1.769.159	1.885.661
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Mobiliario y equipo	6	-	192
Propiedad de inversión	7	1.409.903	1.516.590
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		1.409.903	1.516.782
TOTAL ACTIVOS		3.179.062	3.402.443
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar	8	138.141	220.133
Pasivo por impuesto corriente	9	8.956	137.773
Concesión comercial	10	63.988	63.988
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		211.084	421.893
PASIVOS NO CORRIENTES			
Concesión comercial	10	259.804	323.792
TOTAL PASIVOS		470.888	745.686
PATRIMONIO			
Capital suscrito	11	800	800
Aportes para futura capitalización	12	-	90.000
Reservas	13	1.991.734	1.423.258
Resultados acumulados	14	715.640	1.142.700
TOTAL PATRIMONIO		2.708.174	2.656.758
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		3.179.062	3.402.443

Ver notas a los estados financieros

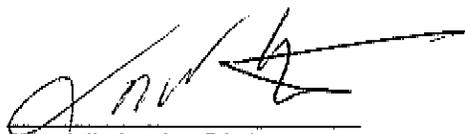

Ing. Julio Larriva Cárdenas
Gerente General


María Auxiliadora Plúas Aveiga
Contadora

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2.019</u>	<u>2.018</u>
INGRESOS	15	<u>1.255.285</u>	<u>1.749.274</u>
COSTOS Y GASTOS			
Costo de venta		121.418	442.335
Concesiones		61.000	-
Servicios de terceros		625.542	236.111
Mantenimiento		58.884	49.107
Impuestos, contribuciones y otros		14.007	13.466
Comisiones, publicidad y eventos		38.095	96.609
Intereses		156	112
Depreciación	6 y 7	106.879	106.943
Otros		40.750	46.622
		<u>1.066.731</u>	<u>991.305</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		188.555	757.968
Impuesto a la renta	9	<u>47.139</u>	<u>189.492</u>
UTILIDAD DEL AÑO		<u>141.416.02</u>	<u>568.476</u>

Ver notas a los estados financieros



Ing. Julio Larriva Cárdenas
Gerente General



María Auxiliadora Plúas Aveiga
Contadora

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>Capital suscrito</u>	<u>Aportes para futura capitalización</u>	<u>Reservas legal</u>	<u>Reservas facultativa</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1 de enero de 2018		800	254.235	400	886.441	1.110.644	2.252.519
Apropiación		-	-	-	536.417	(536.417)	-
Devolución de aportes	12	-	(164.235)	-	-	-	(164.235)
Utilidad del año		-	-	-	-	568.476	568.476
Saldos al 31 de diciembre de 2018	15	<u>800</u>	<u>90.000</u>	<u>400</u>	<u>1.422.858</u>	<u>1.142.703</u>	<u>2.656.760</u>
Apropiación		-	-	-	568.476	(568.476)	-
Devolución de aportes	12	-	(90.000)	-	-	-	(90.000)
Utilidad del año		-	-	-	-	141.416	141.416
Saldos al 31 de diciembre de 2019	15	<u>800</u>	<u>-</u>	<u>400</u>	<u>1.991.334</u>	<u>715.642</u>	<u>2.708.175</u>

Ver notas a los estados financieros


Ing. Julio Larriva Cárdenas
Gerente General


María Auxiliadora Piñas Aveiga
Contadora

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2.019</u>	<u>2.018</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Cobros provenientes de clientes		1.255.524	1.485.077
Pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios		(816.518)	(1.085.513)
Intereses pagados		(156)	(112)
Impuesto a la renta	9	(177.497)	(155.514)
FLUJO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		<u>261.353</u>	<u>243.938</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Devolución de aportes de accionistas		(90.000)	(164.235)
Pago de dividendos		(101.729)	-
FLUJO NETO (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		<u>(191.729)</u>	<u>(164.236)</u>
AUMENTO NETO DE EFECTIVO		68.624	79.703
EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO		<u>94.584</u>	<u>14.882</u>
EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO		<u><u>164.208</u></u>	<u><u>94.584</u></u>
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Utilidad del año		141.416	568.476
Ajustes por ingresos y gastos que no requirieron uso de efectivo			
Depreciación	6 y 7	106.879	106.943
Impuesto a la renta	9	47.139	189.492
		<u>295.434</u>	<u>864.911</u>
CAMBIOS NETOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO			
Disminución (aumento) en clientes y otras cuentas por cobrar		93.768	(675.608)
Disminución en inventarios		121.418	442.335
(Aumento) disminución en activo por impuesto corriente		(29.060)	2.700
Aumento en proveedores y otras cuentas por pagar		1.732	48
Aumento (disminución) en anticipo de clientes		18.005	(171.615)
(Disminución) en concesión comercial		(63.988)	(63.988)
(Disminución) en pasivo por impuesto corriente		(175.956)	(154.845)
FLUJO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		<u>261.353</u>	<u>243.938</u>

Ver notas a los estados financieros


 Ing. Julio Larriva Cárdenas
 Gerente General


 Maria Auxiliadora Pallas Aveiga
 Contadora

FAWNE S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

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 2019 fueron aprobados y autorizados por la Administración para su emisión el 12 de Febrero del 2020

2 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

2.1 Bases de preparación.

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) vigente al 31 de Diciembre de 2019

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

2.2 Moneda funcional

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.

2.3 Uso de estimaciones y juicios.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables. También requiere que la Administración emita 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 o estimaciones son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 3.

2.4 Políticas contables significativas

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

Efectivo.

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

Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable.

Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial.

Activos financieros

Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción. Las compras o ventas regulares de activos financieros son todas aquellas compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado.

Todos los activos financieros reconocidos como tales, son posteriormente valorados, en su totalidad, al costo amortizado

Clasificación de los activos financieros

Instrumento de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es recibir los flujos de efectivo contractuales, y que dichos flujos son únicamente pagos del principal (capital) e intereses sobre el importe de capital pendiente, se miden posteriormente al costo amortizado:

El costo amortizado y método de interés efectivo

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el período en cuestión.

Para los activos financieros, la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo futuros (incluyendo todos los honorarios y valores pagados o recibidos que forman una parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos), excluyendo las pérdidas de crédito esperadas, a través de la vida esperada del instrumento de deuda o cuando sea apropiado un período más corto, con el valor bruto en libros del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial.

El costo amortizado de un activo financiero es el importe al que se mide un activo financiero en el reconocimiento inicial, menos los reembolsos de principal, más la amortización acumulada, usando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre el importe inicial y al vencimiento, ajustado por cualquier pérdida por incobrabilidad. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier pérdida por incobrabilidad.

Deterioro de activos financieros

La medición de las pérdidas de crédito esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición al incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la pérdida dado el incumplimiento se basa en datos históricos ajustados por información prospectiva.

En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros, está representado por el valor en libros bruto de los activos en la fecha de reporte; determinado en función de la tendencia histórica, la comprensión de la Compañía de las necesidades financieras específicas de los deudores, y otra información relevante a futuro.

Para los activos financieros, la pérdida de crédito esperada se calcula como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se adeudan a la Compañía de conformidad con el contrato y todos los flujos de caja que la Compañía espera recibir, descontados al tipo de interés efectivo original.

Baja de activos y pasivos financieros

La Compañía da de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad. Si la Compañía no transfiera ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y cualquier obligación asociada por los importes que podría tener que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los recursos recibidos.

Al darse de baja un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados del año.

La Compañía da de baja los pasivos financieros cuando y solo cuando, las obligaciones de la Compañía se descargan, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

Clientes y otras cuentas por cobrar

Los ingresos se realiza con condiciones de crédito normales y los importes de las cuentas por cobrar no generan intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Proveedores y otras cuentas por pagar

Son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido en el curso normal de los negocios, en condiciones de crédito normales y no tienen intereses.

Mobiliario y equipo

Son registrados al costo histórico, menos depreciación acumulada y pérdida por deterioro de valor, si hubiere. 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 mantenimientos 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 considera 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:

<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 ganancias o pérdidas por la venta o retiro de activos se determinan como la diferencia entre los ingresos netos de la transacción y el valor en libros de los activos, son reconocidos en los resultados del año.

Propiedad de inversión

Representan bienes inmuebles mantenidos por la compañía para generar rentas, plusvalía o ambas, se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, son registradas al costo menos depreciaciones acumuladas y pérdida por deterioro, en caso de producirse.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja.

Impuestos

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto corriente y el impuesto diferido.

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.

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 generalmente para todas las diferencias temporarias que darán lugar a cantidades imponibles al determinar la ganancia fiscal (pérdida fiscal) de periodos futuros cuando el importe en libros del activo o pasivo se reconozca o liquide (diferencias temporarias tributables). Los activos por impuestos diferidos se reconocen generalmente para todas las diferencias temporarias que darán lugar a cantidades que sean deducibles al determinar la ganancia fiscal (pérdida fiscal) de periodos futuros cuando el importe en libros del activo o pasivo se recupere o liquide (diferencias temporarias deducibles) pero solo en la medida en que sea probable que habrá ganancias fiscales disponibles contra las que utilizar las diferencias temporarias deducibles.

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.

Reconocimiento de ingresos

Se miden en función de la contraprestación a la que la Compañía espera tener derecho a recibir en un contrato con cliente a cambio de bienes y servicios.

Reconocimientos de costos y gastos

Los costos y gastos se reconocen a medida que se devengan y se registran en el período con el que se relaciona.

2.5 Aplicación y cambios en políticas contables y revelaciones

A partir de 1 de Enero del 2019 entraron en vigencia la NIIF 16 Arrendamientos y modificaciones a las NIIF emitidas por el IASB.

Debido a que la compañía no mantiene contratos de arrendamientos no tuvo impacto en la aplicación inicial de la NIIF 16 en los estados financieros de la Compañía

2.6 Las normas y enmiendas emitidas no vigentes, con vigencia a partir de 1 de enero de 2020

A la fecha de aprobación de los estados financieros, la Compañía no ha aplicado las siguientes NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero aun no son vigentes:

Modificaciones a las referencias del Marco Conceptual en las NIIF, se centra a los elementos de los estados financieros, medición y entidad que reporta, presentación y revelación.

Modificación NIIF 3, Definición de un negocio aclara la valorización de si una adquisición es considerada un negocio o un grupo de activos.

Modificación a la NIC 1 y NIC 8, Definición de materialidad ayuda a usar el juicio cuando se aplique el concepto de materialidad para que los reportes financieros sean más significativos.

NIIF 17 Contratos de Seguros, busca desarrollar un estándar comprensivo sobre la contabilidad para los contratos de seguros.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

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

	<u>2.019</u>	<u>2.018</u>
Clientes (1)	49.041	95.263
Provisión por deterioro	(714)	(714)
Otros	1.045.000	1.092.546
	<u>1.093.327</u>	<u>1.187.095</u>

(1) Corresponden a saldos por cobrar por la concesión y alícuotas administrativas del Centro Comercial.

5 - INVENTARIOS

Al 31 de diciembre representa locales comerciales y parqueos en el 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 para la venta.

6 - MOBILIARIO Y EQUIPO

El movimiento fue el siguiente:

	<u>12-31-2018</u>	<u>Adiciones</u>	<u>12-31-2019</u>
Muebles y equipos	2.560	-	2.560
Equipos de computación	467	-	467
	<u>3.027</u>	<u>-</u>	<u>3.027</u>
Depreciación acumulada	(2.835)	(192)	(3.027)
	<u>192</u>	<u>(192)</u>	<u>-</u>

	<u>1-1-2018</u>	<u>Adiciones</u>	<u>12-31-2018</u>
Muebles y equipos	2.560	-	2.560
Equipos de computación	467	-	467
	<u>3.027</u>	<u>-</u>	<u>3.027</u>
Depreciación acumulada	(2.579)	(256)	(2.835)
	<u>448</u>	<u>(256)</u>	<u>192</u>

7 - PROPIEDAD DE INVERSIÓN

El movimiento fue el siguiente:

	<u>12-31-2018</u>	<u>Adiciones</u>	<u>12-31-2019</u>
Terrano	378.596	-	378.596
Edificaciones	2.133.739	-	2.133.739
	<u>2.512.335</u>	<u>-</u>	<u>2.512.335</u>
Depreciación acumulada	(995.745)	(106.687)	(1.102.432)
	<u>1.516.590</u>	<u>(106.687)</u>	<u>1.409.903</u>

7 - PROPIEDAD DE INVERSIÓN (continuación)

	<u>1-1-2018</u>	<u>Adiciones</u>	<u>12-31-2018</u>
Terrenó	378.596	-	378.596
Edificaciones	2.133.739	-	2.133.739
	<u>2.512.335</u>	-	<u>2.512.335</u>
Depreciación acumulada	(889.058)	(106.687)	(995.745)
	<u>1.623.277</u>	<u>(106.687)</u>	<u>1.516.590</u>

8 - CUENTAS POR PAGAR

	<u>2.019</u>	<u>2.018</u>
Proveedores	1.799	68
Anticipos de clientes (2)	134.622	118.062
Dividendos por pagar	-	101.729
Otros	1.719	274
	<u>138.141</u>	<u>220.133</u>

(2) Efectuados para la reserva y promesa de compra venta de oficinas y parqueos en el Edificio Clínica de La Visión.

9 - IMPUESTOS

Activo por impuesto corriente	<u>2.019</u>	<u>2.018</u>
Impuesto al valor agregado	<u>29.060</u>	<u>-</u>

Pasivo por impuesto corriente	<u>2.019</u>	<u>2.018</u>
Impuesto a la renta	6.403	136.762
Retenciones en la fuente:		
Impuesto a la renta	2.551	362
Impuesto al valor agregado	1	649
	<u>8.956</u>	<u>137.773</u>

El movimiento del impuesto a la renta fue el siguiente:

	<u>2.019</u>	<u>2.018</u>
Saldo al inicio del año	136.762	102.783
Pago	(136.762)	(102.783)
Retenciones de terceros	(40.735)	(52.730)
Impuesto causado	47.139	189.492
Saldo al final del año	<u>6.403</u>	<u>136.762</u>

10 - CONCESIÓN COMERCIAL

	<u>2.019</u>	<u>2.018</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	221.229	246.755
Banco del Pichincha con vencimiento en septiembre de 2022 por \$500.000 con un valor mensual de concesión de \$3.205,13	102.565	141.026
	<u>323.794</u>	<u>387.781</u>
Menos vencimientos corrientes	<u>(63.988)</u>	<u>(63.988)</u>
	<u>259.806</u>	<u>323.793</u>

Los vencimientos de esta obligación son:

<u>Años</u>	<u>2.019</u>	<u>2.018</u>
2.020	-	63.988
2.021	63.988	63.988
2.022	63.988	63.988
En adelante	<u>131.828</u>	<u>131.828</u>
	<u>259.804</u>	<u>323.792</u>

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.

11 - CAPITAL SUSCRITO

Al 31 de diciembre de 2019 está representado por 800 acciones ordinarias de \$1,00 de valor nominal unitario.

La composición accionaria es la siguiente:

<u>Accionistas</u>	<u>Nacionalidad</u>	<u>Acciones</u>	
		<u>No</u>	<u>%</u>
Fideicomiso Fawne	Ecuatoriana	167	20,88
Salelgi S.A.	Ecuatoriana	160	20,00
Amador Altgelt Esteban Alejandro	Ecuatoriana	119	14,88
Baquerizo Alvarado Ivan Xavier	Ecuatoriana	118	14,75
Baquerizo Alvarado Rodolfo	Ecuatoriana	114	14,25
Inmobiliaria F1 - 112 S.A.	Ecuatoriana	67	8,38
Isaias Plaza Maria Mercedes	Ecuatoriana	42	5,25
Amador Rendón Luis Esteban	Ecuatoriana	13	1,63
		<u>800</u>	<u>100,00</u>

12 - APORTES PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN

	<u>2.019</u>	<u>2.018</u>
Corporación Samborondon Cia. Ltda. Corsami	-	72.000
Salelgi S.A.	-	18.000
	<u>-</u>	<u>90.000</u>

La Junta de Accionistas resolvió devolver aportes por \$90.000 (\$164.235 en 2018).

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 a disposición de los accionistas.

14 - RESULTADOS ACUMULADOS

	<u>2.019</u>	<u>2.018</u>
Utilidades acumuladas, distribuibles	716.904	1.143.964
Resultados acumulados por adopción por primera vez de las NIIF (3)	(1.264)	(1.264)
	<u>715.640</u>	<u>1.142.700</u>

(3) 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

	<u>2.019</u>	<u>2.018</u>
Venta de oficinas y parqueos	223.440	723.340
Concesiones de locales	704.229	684.388
Alicuotas administrativas	307.286	307.022
Otros ingresos	20.330	34.524
	<u>1.255.285</u>	<u>1.749.274</u>

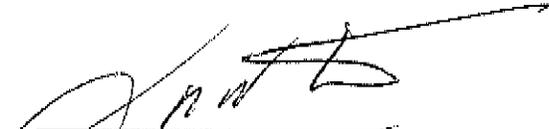
16 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS

Las principales transacciones durante el año fueron los siguientes:

	<u>2.019</u>	<u>2.018</u>
Gastos de administración del Centro Comercial	172.269	180.722
Ingresos por concesión de local y alicuotas administrativas	5.238	-

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

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de los estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.



Ing. Julio Larriva Cárdenas
Gerente General



María Auxiliadora Piúas Aveiga
Contadora