

LA PLAZASHOPP S.A.

INFORME DE COMISARIO

EJERCICIO 2015

CONTENIDO

1. **Evaluación del sistema de Control Interno**
2. **Evaluación de las Resoluciones del Directorio y Junta General de Accionistas**
3. **Estados Financieros al 31 de Diciembre de 2015**
 - a. **Estructura Financiera**
 - b. **Situación de corto plazo**
 - c. **Estado de Resultados Integrales**
4. **Artículo 270 de la Ley de Compañías**
5. **Conclusiones**

1. Evaluación del sistema de Control Interno

LA PLAZASHOPP S.A. dispone de instrumentos técnicos, administrativos y operativos que aseguran el cumplimiento cabal de sistemas y procedimientos de control interno, por ello, la administración del dinero, valores, especies y demás recursos de la empresa tienen una cobertura de seguridad, descartándose la vulnerabilidad que podría afectar a los intereses de la empresa.

El control interno basado en normas técnicas y administrativas, constituye una garantía adicional para tranquilidad de los Señores Accionistas y en forma particular para el Señor Gerente General.

La correcta aplicación de los Principios de Contabilidad de General Aceptación, las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF'S y demás disposiciones de tipo tributario, laboral, societario, confirman se trata de una empresa que asegura su control interno y cumple con las disposiciones de los organismos de control.

Adicionalmente, los sistemas computarizados modernos y eficientes, en particular el "sistema contable" contribuyen con eficiencia a precautelar el buen manejo de los recursos valorados en dinero y los demás necesarios para el cumplimiento de sus operaciones.

En resumen, LA PLAZASHOPP S.A., mantiene su sistematización de control interno de sus recursos en óptimas condiciones, lo cual repercute favorablemente en su gestión y brinda la confianza para alcanzar resultados idóneos de su gestión.

2. Evaluación de las Resoluciones de la Junta General de Accionistas y del Directorio.

De lo revisado se puede concluir que las resoluciones de la Junta General de Accionistas así como las del Directorio, correspondientes al año 2015 se han cumplido a cabalidad.

3. Estados Financieros al 31 de Diciembre de 2015

Los Estados Financieros Auditados de LA PLAZASHOPP S.A. del ejercicio 2015, correspondientes al Estado de Situación Financiera cortado al 31 de diciembre de 2015 y al Estado de Resultados Integrales a la misma fecha, expresan el resultado de la correcta aplicación de principios, normas, y criterios técnicos contables, por tanto, sus cifras son confiables. A ello debemos agregar, que la ejecución de sistemas contables computarizados, modernos y profesionalmente muy bien dirigidos, contribuye a la veracidad de las cifras expresadas en estos Estados Financieros.

Los libros, registros contables y la información extra contable, están interrelacionados en el Sistema de Contabilidad vigente y reflejan la correcta aplicación de las transacciones ejecutadas por LA PLAZASHOPP S.A. al 31 de diciembre del año 2015.

El proceso y sistemas contables están razonablemente respaldados en contratos, facturas, y demás comprobantes de venta y por cierto en la correcta aplicación de leyes, reglamentos, resoluciones generales y procedimientos establecidos para el régimen tributario, laboral, societario, seguridad social, así como en resoluciones y decisiones de Juntas de Accionistas y normas internas.

LA PLAZASHOPP S.A. de acuerdo a las disposiciones establecidas aplica Normas Internacionales de Información Financiera, por lo tanto el presente Informe comprende el análisis financiero de los Estados Financieros de la Compañía bajo NIIF'S.

a. Estructura Financiera

LA PLAZASHOPP SA				
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA				
Al 31 de Diciembre de 2015				
CUENTAS	31-dic-15	%	31-dic-14	%
ACTIVO	13.354.293	100%	13.792.515	100%
ACTIVO CORRIENTE	543.352	4%	753.519	5%
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	179.274	1%	401.106	3%
CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES	114.828	1%	153.403	1%
CTAS. POR COBRAR A CIAS. RELACIONADAS	23.000	0%	-	0%
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	867	0%	750	0%
IMPUESTOS POR RECUPERAR	225.383	2%	198.260	1%
ACTIVO NO CORRIENTE	12.810.941	96%	13.038.996	95%
IMPUESTO A LA RENTA DIFERIDO	65.278	0%	-	0%
EQUIPOS Y VEHICULOS	192.023	1%	87.956	1%
PROPIEDADES DE INVERSION	12.553.640	94%	12.951.040	94%
CUENTAS	42.369	%	42.004	%
PASIVO	6.023.333	45%	6.723.106	49%
PASIVO CORRIENTE	1.633.534	12%	1.571.296	11%
PRESTAMOS Y OBLIGACIONES FINANCIERAS	747.050	6%	739.047	5%
CUENTAS POR PAGAR A PROVEEDORES	48.446	0%	81.759	1%
CUENTAS POR PAGAR A CIAS. RELACIONADAS	220.000	2%	267.569	2%
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	37.931	0%	19.237	0%
INGRESOS DIFERIDOS	287.267	2%	304.752	2%
IMPUESTOS POR PAGAR	209.371	2%	87.841	1%
BENEFICIOS A EMPLEADOS	83.469	1%	71.091	1%
PASIVO NO CORRIENTE	4.389.799	33%	5.151.810	37%
PRESTAMOS Y OBLIGACIONES FINANCIERAS	3.508.625	26%	4.224.476	31%
BENEFICIOS SOCIALES A LARGO PLAZO	33.874	0%	25.768	0%
PRESTAMOS DE TERCEROS	265.000	2%	280.000	2%
INGRESO DIFERIDO	582.500	4%	612.500	
IMPUESTO A LA RENTA DIFERIDO	-	0%	9.066	0%
PATRIMONIO	7.330.960	55%	7.069.409	51%
CAPITAL SOCIAL	2.665.161	20%	2.665.161	19%
RESERVAS	54.456	0%	35.884	0%
RESULTADOS ACUMULADOS	4.611.343	35%	4.368.364	32%

Estructura de los Activos

El activo total de LA PLAZASHOPP S.A. al 31 de diciembre de 2015 fue de US \$13.354.293. El activo disminuyó en US \$(438.222), con relación al activo total del 31 de diciembre de 2014. El porcentaje de disminución fue del 3%. Las cuentas que mayormente influyen en esta disminución son, en el Activo no Corriente, la cuenta Propiedades de Inversión y en el Activo Corriente el Efectivo y el Equivalente de efectivo y Cuentas por Cobrar Comerciales.

CUENTAS	31-dic-15	%	31-dic-14	%	Variación	%
ACTIVO	13.354.293	100%	13.792.515	100%	-438.222	-3%
ACTIVO CORRIENTE	543.352	4%	753.619	5%	-210.267	-28%
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	179.274	1%	401.106	3%	-221.832	-55%
CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES	114.628	1%	153.405	1%	-38.777	-26%
CTAS. POR COBRAR A CIAS. RELACIONADAS	23.000	0%	-	0%	23.000	100%
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	667	0%	750	0%	-83	-11%
IMPUESTOS POR RECUPERAR	225.383	2%	198.280	1%	27.103	14%
ACTIVO NO CORRIENTE	12.810.941	96%	13.038.896	95%	-228.055	-2%
IMPUESTO A LA RENTA DIFERIDO	65.278	0%	-	0%	65.278	100%
EQUIPOS Y VEHICULOS	192.023	1%	67.956	1%	124.067	183%
PROPIEDADES DE INVERSION	12.553.640	94%	12.951.040	94%	-397.400	-3%

La estructura del activo total de LA PLAZASHOPP S.A. S.A al 31 de diciembre de 2015, es la adecuada, según su actividad, tiene como objeto social, la organización, instalación y administración de almacenes, mercados, supermercados y demás locales comerciales a través de la concesión de espacios físicos ubicados en el centro comercial La Plaza Shopping Center, propiedad de la Compañía.

La estructura y distribución anterior, dejan ver el fiel cumplimiento de la razón social de LA PLAZASHOPP S.A.

Estructura de los Pasivos

El Pasivo Total de LA PLAZASHOPP S.A. al 31 de diciembre de 2015, fue de US \$6.023.333. El Pasivo disminuyó en US \$699.773 con relación al Pasivo Total del 31 de diciembre de 2014, el porcentaje de disminución fue del 10%. La cuenta que influyó mayormente en la disminución fue Préstamos y Obligaciones Financieras del Pasivo no Corriente, que disminuyó el 17% en un monto de US \$715.851.

CUENTAS	31-dic-15	%	31-dic-14	%	Variación	%
PASIVO	6.023.939	45%	6.723.106	49%	-699.773	-10%
PASIVO CORRIENTE	1.633.534	12%	1.571.296	11%	62.238	4%
PRÉSTAMOS Y OBLIGACIONES FINANCIERAS	747.060	6%	739.047	5%	8.008	1%
CUENTAS POR PAGAR A PROVEEDORES	48.448	0%	81.759	1%	-33.313	-41%
CUENTAS POR PAGAR A CIAS. RELACIONADAS	220.000	2%	287.569	2%	-47.569	-18%
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	37.931	0%	39.237	0%	1.694	97%
INGRESOS DIFERIDOS	287.267	2%	304.762	2%	-17.485	-6%
IMPUESTOS POR PAGAR	209.371	2%	87.841	1%	121.530	188%
BENEFICIOS A EMPLEADOS	89.489	1%	71.091	1%	12.378	17%
PASIVO NO CORRIENTE	4.389.799	33%	5.151.810	37%	-762.011	-15%
PRÉSTAMOS Y OBLIGACIONES FINANCIERAS	3.508.826	26%	4.224.476	31%	-715.651	-17%
BENEFICIOS SOCIALES A LARGO PLAZO	23.674	0%	25.768	0%	7.906	31%
PRÉSTAMOS DE TERCEROS	265.000	2%	280.000	2%	-15.000	-6%
INGRESO DIFERIDO	682.500	4%	612.500	4%	30.000	6%
IMPUESTO A LA RENTA DIFERIDO	-	0%	8.068	0%	-8.068	-100%

El Pasivo Total representa el 45% del Activo. Los Pasivos Corrientes representan el 12% y los No Corrientes el 33% del Activo Total. La estructura de su pasivo es la adecuada. Dentro del Pasivo Corriente y no Corriente, la cuenta más importante es Préstamos y Obligaciones Financieras.

La estructura del Pasivo es la adecuada.

Estructura del Patrimonio Neto

El Patrimonio Neto de LA PLAZASHOPP S.A. registrado al 31 de diciembre de 2015 fue de US \$7.330.960 y representa el 55% del Activo Total.

El Patrimonio a diciembre de 2015 se incrementó un 4% por un monto de US \$261.551 con relación al obtenido al 31 de diciembre 2014, se debe principalmente a los resultados del ejercicio.

CUENTAS	31-dic-15	%	31-dic-14	%	Variación	%
PATRIMONIO	7.330.960	55%	7.069.409	51%	261.551	4%
CAPITAL SOCIAL	2.665.161	20%	2.665.161	19%	-	0%
RESERVAS	54.458	0%	35.884	0%	18.572	52%
RESULTADOS ACUMULADOS	4.611.343	35%	4.268.364	32%	242.979	6%

El Capital Pagado al 31 de diciembre del 2015, mantiene el mismo saldo del 2014. El Capital Social es de US \$2.665.161 y representa el 20% del Activo Total.

La cuenta Resultados Acumulados con un monto de US \$4.611.343, representa el 35% del Activo Total.

A diciembre del 2015 la empresa presenta una utilidad de US \$261.551 luego de participación a trabajadores e impuestos.

Estructura Financiera - Resumen

En resumen, la posición de estructura financiera de la compañía, analizada al 31 de diciembre del año 2015, es saludable.

Indicadores Financieros

Indice de Solidez	45%	49%
Indice de Autonomía Financiera	55%	51%
Indice de Endeudamiento	0,82	0,95

- **Índice de Solidez.-** Representa el margen de garantía que tienen los acreedores en el activo total.

El índice de solidez de 45% revela que los acreedores de corto y largo plazo tienen influencia en el activo total en ese nivel, es decir, mantienen una incidencia importante en la propiedad total de la empresa. El índice de solidez del periodo 2014 fue del 49%, como se observa existe una disminución considerable, que se justifica por el pago de la deuda corriente y de largo plazo.

- **Índice de Autonomía Financiera.-** Nos indica el nivel de propiedad neta de los socios de la empresa en el activo total.

La Autonomía Financiera de LA PLAZASHOPP S.A. al 31 de diciembre de 2015, incrementó con relación al año anterior, pues la propiedad de los socios en el activo total fue del 55% al 31 de diciembre del 2015, mientras que al 31 de diciembre del 2014 fue de 51%.

- **Índice de Endeudamiento.-** Indica el grado en que se usa el financiamiento mediante deuda en relación con el financiamiento de capital.

La relación Pasivo - Patrimonio al 31 de diciembre del 2015 es del 0,82. Este es el grado en que LA PLAZASHOPP S.A. usa el financiamiento mediante deuda con respecto al financiamiento de capital. En el año 2014 esta relación fue mayor y representó el 0,95. Este indicador ha disminuido, el índice de endeudamiento se mantiene en un nivel adecuado.

El límite razonable para este indicador es 2, por lo que el nivel que mantiene la compañía sobrepasó el límite permitido.

b. Situación de corto plazo

Razón Circulante	0,33	0,48
Prueba Ácida	0,33	0,48
Capital de Trabajo	-1.090.182,00	-817.777,00

Algunos principales indicadores financieros de LA PLAZASHOPP S.A., al 31 de diciembre del 2015 señalan la posición de corto plazo, y su relación con los obtenidos al 31 de diciembre de 2014.

Al 31 de diciembre del 2015, el índice de razón circulante 0,33, indica que LA PLAZASHOPP S.A. no cuenta con la liquidez suficiente como para cubrir sus obligaciones en el corto plazo. En el 2014 el indicador fue ligeramente mayor, este indicador fue del 0,48.

La empresa no maneja inventarios por lo que el indicador de prueba ácida es igual a razón circulante.

LA PLAZASHOPP S.A., al 31 de diciembre del 2015 no cuenta con Capital de Trabajo ya que el monto de este indicador es de US \$(1.090.182). Al 31 de diciembre de 2014, la empresa también presentó un capital de trabajo negativo de US \$(817.777)

Al 31 de diciembre de 2015 la situación financiera de corto plazo de LA PLAZASHOPP S.A., deja ver insuficientes fondos líquidos para cubrir sus obligaciones de corto plazo.

Situación financiera de corto plazo - resumen

En resumen, la posición financiera de corto plazo de LA PLAZASHOPP S.A., observada al 31 de Diciembre de 2015, refleja indicadores de liquidez más bajos que los obtenidos el 2014. Se sugiere que la empresa canalice sus esfuerzos a mejorar esta situación financiera, de tal manera que le permitan el normal funcionamiento de la empresa.

c. Estado de Resultados Integrales

Las principales cifras del Estado de Resultados Integrales a Diciembre de de 2015, se presenta a continuación:

LA PLAZASHOPP S.A.
ESTADO RESULTADOS INTEGRALES
ANÁLISIS FINANCIERO

CUENTAS	31-dic-15	%	31-dic-14	%	VARIACION	%
INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS	2.422.272	100%	2.365.660	100%	56.612	2%
COSTO DE VENTAS	383.716	16%	416.017	18%	-32.301	-8%
UTILIDAD BRUTA	2.038.556	84%	1.949.643	82%	88.913	5%
GASTOS ADMINISTRATIVOS Y DE VENTAS	1.280.492	52%	1.470.518	62%	-210.026	-14%
OTROS GASTOS, NETO	1.880	0%	1.240	0%	440	25%
UTILIDAD OPERACIONAL	776.384	32%	477.885	20%	298.499	62%
GASTOS FINANCIEROS, NETO	413.712	17%	182.031	8%	231.681	127%
UTILIDAD ANTES DE IMP. A LA RENTA	362.672	15%	295.854	13%	66.818	23%
IMPUESTO A LA RENTA	102.606	4%	71.947	3%	30.658	44%
UTILIDAD DEL EJERCICIO	260.067	11%	224.507	9%	35.560	16%
GANANCIAS (PERDIDAS) ACTORIALES	1.484	0%	3.469	0%	-1.985	-57%
UTILIDAD NETA Y RI DEL AÑO	261.551	11%	221.038	9%	40.513	18%

Los resultados alcanzados por LA PLAZASHOPP S.A. según Estado de Resultados Integrales a Diciembre de 2015, reflejan un incremento en sus ingresos de US \$56.612, que equivale al 2% del conseguido el 2014.

Los Costos de Ventas disminuyeron en un -8% con relación a los mantenidos en el año 2014,

Los Gastos Administrativos y de Ventas disminuyen en un -14% un monto significativo de US \$(210.026).

Los Gastos Financieros, se incrementaron en un 127% con un monto de US \$231.681

A diciembre de 2015 la empresa generó una Utilidad Neta de US \$261.551 que representó el 11% de los Ingresos.

El Costo de Ventas representa el 16% de los Ingresos, mientras que los Gastos Administrativos y de Ventas representan el 52%. Los Gastos financieros representan el 17% de los Ingresos.

Rentabilidad

La Utilidad Neta y Resultados Integrales a Diciembre de 2015 fue de US \$261.551, monto similar al obtenido el año anterior.

A continuación se presentan algunos indicadores de rentabilidad, que visualizan de mejor manera los resultados alcanzados a diciembre de 2015.

Rentabilidad Comercial	10,8%	9,3%
Rentabilidad sobre el Patrimonio	3,6%	3,1%
Rendimiento sobre Activos Totales	2,0%	1,6%

- **Rentabilidad Comercial**

La rentabilidad neta sobre las Ventas a Diciembre de 2015 representó el 10,8% de las mismas. La rentabilidad del año 2014 que fue del 9,3%.

- **Rentabilidad sobre el Patrimonio**

La rentabilidad neta sobre el Patrimonio, a Diciembre de 2015 representó el 3,6. La rentabilidad sobre el Patrimonio a diciembre de 2014 fue del 3,1%.

- **Rentabilidad sobre Activos Totales**

La rentabilidad neta sobre los Activos representa el 2%. La rentabilidad sobre los Activos a diciembre de 2014 representó el 1,6% de los Activos.

En resumen, la rentabilidad neta alcanzada por LA PLAZASHOPP S.A. y sus indicadores de rentabilidad a Diciembre de 2015, han mejorado y están dentro de los niveles adecuados.

4. Artículo 279 de la Ley de Compañías

En cumplimiento con lo dispuesto en la Ley de Compañías vigente, tengo a bien informar a los Señores Accionistas de LA PLAZASHOPP S.A. que ésta empresa cumple con todas las disposiciones constantes en leyes, reglamentos, acuerdos, resoluciones, estatutos y de procedimientos relacionados con las obligaciones y transacciones propias de su actividad, lo cual repercute favorablemente su imagen frente a propios y terceros.

5. Conclusiones

- Los montos, interrelaciones, resultados e indicadores obtenidos en base a los Estados Financieros del ejercicio 2015 confirman que LA PLAZASHOPP S.A., presenta una moderada estructura financiera, situación de corto plazo, y mejores resultados operacionales. Se espera que la empresa durante el próximo año, mejore su liquidez necesaria para afrontar sus obligaciones de corto y largo plazo.
- LA PLAZASHOPP S.A. es una empresa bien organizada y dirigida, muy confiable con los círculos con los cuales mantiene relaciones. Cumple a cabalidad con todas sus obligaciones internas, para con terceros y para con los Señores Accionistas, así como con todas las normas legales, reglamentarias y estatutarias, razones que confirman su buena imagen, prestigio y confiabilidad en el medio empresarial.
- El sistema de control interno garantiza la seguridad en el manejo de los recursos en efectivo y en especie de la empresa, con lo cual los Señores Accionistas y Directivos de la empresa gozan de la confianza indispensable para la marcha normal de sus actividades.
- Es importante sugerir a LA PLAZASHOPP S.A. y a todo su personal directivo y administrativo, canalizar los mejores esfuerzos, para mantenerse en el futuro, sólidos financieramente.



Ing. Myriam Muñoz L.
Registro C.P.A. No 25516