

CORPORACION LIONCITY - DEVELOPMENT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Basado en las Normas Internacionales de Información Financiera-PYME

**ESTADOS DE SITUACION
FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015**

	<u>NOTAS</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
		(DOLARES)	
<u>ACTIVO</u>			
ACTIVO CORRIENTE:			
Efectivo y Equivalente de efectivo	3	837.359	397.279
Cuentas por cobrar comerciales, y otras ctas por cobrar	4	27.387	27.866
Total activo corrientes		<u>864.746</u>	<u>425.145</u>
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Propiedades y equipos, neto	5	<u>3.255.319</u>	<u>3.156.530</u>
TOTAL		<u><u>4.120.065</u></u>	<u><u>3.581.675</u></u>
<u>PASIVO Y PATRIMONIO</u>			
PASIVO CORRIENTE:			
Cuentas por Pagar Proveedores		2.540	39.445
Impuesto por Pagar		1.410	0
Pasivos Acumulados		<u>391</u>	<u>0</u>
Total pasivo corriente		<u>4.341</u>	<u>39.445</u>

PASIVOS NO CORRIENTES:

Compañías Relacionadas	6	<u>3.599.768</u>	1.529.116	<u>3.936.305</u>
Total Pasivos no Corrientes		3.599.768	1.529.116	3.936.305

PATRIMONIO DE ACCIONISTAS

Capital social	7	1.000.000		13.463
(Perdidas) Acumuladas		-407.538		0
(Perdidas) del Periodo		<u>-76.506</u>		<u>-407.538</u>
Patrimonio de los accionistas		<u>515.956</u>		<u>-394.075</u>

TOTAL		<u>4.120.065</u>		<u>3.581.675</u>
-------	--	------------------	--	------------------

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
 POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y
 2015**

	<u>NOTAS</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
		(DOLARES)	
INGRESOS:			
Otros ingresos	8	13.831	15.845
Total Ventas		<u>13.831</u>	<u>15.845</u>
COSTO Y GASTOS:			
Administrativos y Ventas		-88.263	-423.383
Otros Egresos		-2.074	0
Total costos y gastos		<u>-90.337</u>	<u>-423.383</u>
Utilidad antes de Participacion e Impuestos		<u>-76.506</u>	<u>-407.538</u>
(-) Participacion de Trabajadores		<u>0</u>	<u>0</u>
(-) Impuesto a la Renta		<u>0</u>	<u>0</u>
PÉRDIDA DEL EJERCICIO		<u><u>-76.506</u></u>	<u><u>-407.538</u></u>

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015**

	<u>(DOLARES)</u>			
	<u>Capital Social</u>	<u>Pérdidas Acumuladas</u>	<u>Pérdida del Periodo</u>	<u>Total</u>
Enero 1, 2015	12.000	0	0	12.000
Utilidades (Perdidas) del Periodo	0	0	-407.538	407.538
Aporte de Efectivo	1.463			1.463
Diciembre 31, 2015	13.463	0	-407.538	394.075
Utilidad del Periodo	0	0	-76.506	-76.506
Aporte de Efectivo	986.537	0	0	986.537
Transferencias	0	-407.538	407.538	0
Diciembre 31, 2016	<u>1.000.00</u> <u>0</u>	<u>-407.538</u>	<u>-76.506</u>	<u>515.956</u>

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
PERDIDA NETA	-76.506	-407.538
Cambios netos en activos y pasivos-		
Disminucion (aumento) en cuentas por cobrar	479	-16.866
(Disminución) aumento en cuentas por pagar	-36.905	39.445
(Disminución) aumento en Impuestos por Pagar	1.410	0
(Disminución) aumento en pasivos acumulados	391	0
	-	
Efectivo neto provisto por actividades de operación	111.131	-384.959
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Adiciones de propiedades y equipos, neto	-98.789	-3.156.530
Efectivo neto, Flujos de efectivo de actividades de inversión:	-98.789	-3.156.530
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:		
Aumento en Aporte de Capital	0	1.463
Aumento en Vencimiento Prestamos de Accionistas	650.000	3.936.305
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	650.000	3.937.768
Aumento neto en efectivo en caja y bancos	440.080	396.279
Efectivo en caja y bancos e inversiones temporales:		
Saldo al inicio del año	397.279	1.000
Saldo al final del año	<u>837.359</u>	<u>397.279</u>

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de Diciembre del 2016

1.- OPERACIONES

CORPORACION LIONCITY - DEVELOPMENT S.A. (“la Compañía”) fue constituida en la ciudad de Guayaquil el 9 de septiembre del 2014 y su actividad principal es el desarrollo, promoción, construcción, comercialización, arrendamiento y explotación de proyectos inmobiliarios de todo tipo. El domicilio de la compañía está ubicado en Av Domingo Comín y Pedro Boloña, diagonal a la gasolinera terpel.

2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas se han aplicado de manera uniforme para todos los años presentados, salvo que se indique lo contrario.

2.1 Base de Presentación

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMEs NIIF PYME emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y aplicadas por Ecuador desde 2012.

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico aunque modificado por la revalorización de terrenos y construcciones, activos financieros disponibles para la venta y activos y pasivos financieros (incluidos los instrumentos derivados) a valor razonable con cambios en resultados, siempre y cuando se indique aquello en estas notas.

2.2 Moneda funcional y de presentación

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en los Estados Financieros y las notas de la empresa se encuentran expresadas en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (USD), que es la moneda de curso legal en el Ecuador.

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos.

2.4 Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos de más de 12 meses a partir de la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes. Comprende crédito tributario por adquisiciones y retenciones de impuesto a la renta.

2.5 Propiedad, planta y equipo

Incluyen al terreno y construcciones en proceso. Se miden inicialmente por su costo. El costo del terreno comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento. El costo de las construcciones en proceso incluye erogaciones que tienen que ver con las obras necesarias para que la empresa comience sus actividades operativas.

2.6 Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar proveedores son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario de la explotación. Las cuentas a pagar se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos (o vencen en el ciclo normal de explotación, si este fuera superior). En caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

En general, las cuentas comerciales a pagar se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente se valoran por su coste amortizado usando el método de tipo de interés efectivo, en cuyo caso, se especificará.

En lo que respecta a las cuentas por pagar a Largo Plazo, se reconocen al valor razonable e incluyen específicamente montos que se adeudan a los accionistas de la empresa.

2.7 Impuestos corrientes y diferidos

El gasto por impuestos del periodo comprende los impuestos corrientes y diferidos. Los impuestos se reconocen en el resultado, excepto en la medida en que estos se refieran a partidas reconocidas en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio neto. En este caso, el impuesto también se reconoce en el otro resultado integral o directamente en patrimonio neto, respectivamente.

El gasto por impuesto corriente se calcula en base a las leyes aprobadas o a punto de aprobarse a la fecha de balance y en los que generan bases positivas imponibles. La dirección evalúa periódicamente las posiciones tomadas en las declaraciones de impuestos respecto a las situaciones en las que la regulación fiscal aplicable está sujeta a interpretación.

Los impuestos diferidos se reconocen, de acuerdo con el método de pasivo, por las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros en los estados financieros consolidados. Sin embargo, los impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción, distinta de una combinación de negocios, que, en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal.

El impuesto diferido se determina usando tipos impositivos (y leyes) aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera serán de aplicación cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen sólo en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar las diferencias temporarias.

Los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan si, y solo si, existe un derecho legalmente reconocido de compensar los activos por impuesto corriente con los pasivos por impuesto corriente y cuando los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto sobre las ganancias

correspondientes a la misma autoridad fiscal, que recaen sobre la misma entidad o sujeto fiscal, o diferentes entidades o sujetos fiscales, que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto. A diciembre 31 del 2016, no se reconocen impuestos diferidos.

2.8 Beneficios a los empleados

Los beneficios a los empleados comprenden todos los tipos de contraprestaciones que la empresa proporciona a los trabajadores, a cambio de sus servicios.

2.9 Reconocimiento de los ingresos

Una entidad reconocerá los ingresos de actividades ordinarias procedentes del uso por terceros de activos de la entidad que producen intereses, cuando sea probable que la entidad obtenga los beneficios económicos asociados con la transacción y el importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda ser medido de forma fiable. Los intereses se reconocerán utilizando el método del interés efectivo como se indica en la normativa vigente.

2.10 Gastos

Se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período en el que se conocen.

2.11 Normativa contable emitida pero aún no vigente - La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas emitidas pero que aún no son obligatorias:

Norma	Título	Año publicación	Año Modificación	Año aplicación obligatoria	Observaciones
NIIF 9	Instrumentos Financieros	2014		2018	
NIIF 15	Ingresos actividades ordinarias	2015		2018	
NIIF 16	Arrendamientos	2015		2019	
NIC 7	Estados Flujos de Efectivo		2016	2017	
NIC 11	Contratos de Construcción				Reemplazada con NIIF 15
NIC 12	Impuesto sobre Ganancias		2016	2017	
NIC 17	Arrendamientos				Reemplazada con NIIF 16
NIC 18	Ingresos actividades ordinarias				Reemplazada con NIIF 15
NIC 28	Inversiones en asociadas		2014	No definido aún	

La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto significativo en los estados financieros.

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	2016	2015
Bancos	237.359	247.279
Inversiones temporales	600.000	150.000
Efectivo y Equivalentes de efectivo	837.359	397.279

Representa dinero en efectivo depositado en cuentas corrientes de dos bancos locales. Con respecto a las inversiones temporales, están invertidas a 90 días y la tasa ponderada es del 3,5% anual.

4. ACTIVOS FINANCIEROS

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Gerencia General, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad

	2016	2015
Cuentas por cobrar	27.387	27.866

Las cuentas por cobrar se componen principalmente por el crédito tributario de IVA acumulado al 31 de diciembre, así como anticipos otorgados a proveedores varios.

7. PATRIMONIO

Al 31 de diciembre del 2016, el capital autorizado consiste en 1.000.000 acciones de valor nominal unitario de US\$1. El capital suscrito y pagado representa 1.000.000 acciones de valor nominal unitario de US\$1; todas ordinarias y nominativas. El aumento de capital fue inscrito el 15 de junio del 2016 en Registro Mercantil según número de repertorio No. 24.180 y se conforma de la siguiente manera:

	2016	2015
Springbright Investments Ltd	760.901	0
Mckeesson Investments Pte Ltd	0	10.244
Felli Herve Jean Marie	54.371	732
Felli Cedric Christian	21.763	293
MGS Mata Global Solutions	54.297	731
Industrias Sotavento S.A	108.668	1.463
Saldo Final	1.000.000	13.463

En diciembre del 2016, se transfieren 760901 acciones de Mckeesson Investments Pte Ltd al nuevo tenedor Springbright Investments Ltd, cuya inscripción en el libro de accionistas ocurrió en 2016 mientras que el registro de la transacción ante la Superintendencia de Compañías fue en 2017.

8. INGRESOS

Durante el 2016, los ingresos corresponden a los intereses percibidos por inversiones al corto plazo que la empresa mantuvo durante ese periodo en certificados de depósito de un banco local.

	2016	2015
Intereses(inversiones)	13.831	15.845

9. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de elaboración de estas Notas, (Junio 23, 2017) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.



Ing. Fernando Guzmán Bertullo
CI 0904884541
Gerente General



CPA Juan Mogrovejo Vera
RUC 0924312093001
Contador