

ZIPPERCORP S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y DE 2016

1. INFORMACION GENERAL DE LA COMPAÑÍA Y OPERACIONES

ZIPPERCORP S.A.- Fue constituida en Guayaquil - Ecuador en agosto 15 del 2007 e inscrita en el Registro Mercantil en agosto 24 de ese mismo año. Su actividad principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes Inmuebles. Su oficina administrativa está ubicada en Guayaquil, Provincia del Guayas, en Baquerizo Moreno No. 1112 y Francisco de Paula Ycaza. La Compañía tiene asignado por el Servicio de Rentas Internas (SRI), el Registro Único de Contribuyente (RUC) No. 0992527013001.

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Activo y pasivo por impuestos corrientes.- El activo por impuestos corrientes representa el importe pagado en adquisiciones gravadas con el Impuesto al Valor Agregado - IVA. El pasivo por impuestos corrientes corresponde a obligaciones fiscales que son compensadas o pagadas mensualmente; así como provisionadas al cierre del ejercicio como es el caso del impuesto a la renta de la Compañía.

Servicios y otros pagos anticipados.- En el año 2016, representaban básicamente anticipos a proveedores registrados al costo a la fecha del desembolso, liquidados cuando los bienes o servicios son recibidos.

Activos fijos, neto.- Están registradas al costo de adquisición, excepto por terrenos que han sido medidos a su valor razonable mediante tasación realizada en el año 2012 por un perito registrado y calificado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (SCVS). Los pagos por mantenimiento son cargados a gastos, mientras que las mejoras de importancia son capitalizadas. Los activos fijos son depreciados aplicando el método de línea recta considerando como base la vida útil estimada de estos activos.

Las tasas de depreciación anual de los activos fijos son las siguientes:

<u>Activos</u>	<u>Tasas</u>
Edificios	2%
Maquinarias y equipos, muebles y enseres y otros	10%

Propiedades de inversión.- Están registradas al costo de adquisición. Los pagos por mantenimiento son cargados a gastos, mientras que las mejoras de importancia son capitalizadas. Las propiedades de inversión son depreciadas aplicando el método de línea recta considerando como base la vida útil estimada de estos activos. La tasa de depreciación anual de las edificaciones es del 2%.

Pasivos financieros.- Son registrados al costo al momento de la adquisición de bienes o servicios utilizados en la actividad habitual de la Compañía. Con relación a la cuenta por pagar a largo plazo, es reconocida a su valor razonable.

Reserva legal.- La Ley de Compañías requiere que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

Reserva facultativa.- La Ley de Compañías permite constituir reservas especiales o de libre disposición, mediante la apropiación parcial de la utilidad neta anual, en los porcentajes y para los objetivos establecidos por el Estatuto Social o la Junta General de Accionistas.

Resultados acumulados.- De conformidad con la Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 de la SCVS publicada en el Registro Oficial No. 566 de octubre 28 de 2011, el saldo deudor de la subcuenta "Resultados acumulados - Adopción por primera de las NIIF", podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere. En el caso del saldo acreedor de la subcuenta de "Resultados acumulados - superávit por valuación", originada por el ajuste a valor de mercado de terrenos, que proviene de la adopción por primera vez de las NIIF, así como su medición posterior, no podrá ser capitalizado. La NIC No. 16 establece que el superávit por valuación podrá ser transferido directamente a la cuenta de utilidades retenidas, cuando se produzca la baja de la cuenta del activo.

Reconocimiento de ingresos.- La Compañía reconoce ingresos cuando es emitido el comprobante de venta mensual por concepto de arrendamiento.

Reconocimiento de gastos.- La Compañía reconoce gastos en la medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que sean efectuados los pagos.

Uso de estimaciones.- Las estimaciones y supuestos utilizados están basados en el mejor conocimiento por parte de la Administración de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

3. **ACTIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, representa principalmente el IVA pagado en adquisiciones por US\$. 164,307 y US\$. 124,802 respectivamente, que es compensado mensualmente con el IVA causado en ventas (alquileres).

4. **SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS**

Al 31 de diciembre de 2016, representan principalmente anticipados a proveedores por US\$. 62,318.

5. **ACTIVOS FIJOS, NETO**

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, un detalle es el siguiente:

	2017	2016
Terrenos	522,083	522,083
Muebles y enseres	78,004	63,792
Instalaciones	41,416	41,416
Maquinarias y equipos	5,899	3,671
Otros	6,874	6,212
Construcciones en curso	0	741,114
	<hr/>	<hr/>
Subtotal	654,276	1,378,288
Menos: Depreciación acumulada	(67,291)	(54,666)
	<hr/>	<hr/>
Total	<u>586,985</u>	<u>1,323,622</u>

En los años 2017 y 2016, el movimiento de los activos fijos fue el siguiente:

	2017	2016
Saldo Inicial, neto	1,323,622	600,788
Menos: Transferencias (nota 6)	(1,041,290)	0
Más: Construcciones en curso	300,176	720,130
Más: Adiciones	17,103	15,586
Menos: Depreciación anual	(12,626)	(11,136)
Menos: Venta	0	(1,746)
Saldo Final	<u>586,985</u>	<u>1,323,622</u>

6. **PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO**

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, un detalle es el siguiente:

	2017	2016
Supermercado Devies - Quevedo	417,304	388,138
Galpón, oficinas y baños	889,798	0
Villas	122,326	0
Subtotal	1,429,428	388,138
Menos: Depreciación acumulada	(116,031)	(98,842)
Total	<u>1,313,397</u>	<u>289,296</u>

En los años 2017 y 2016, el movimiento de propiedades de inversión fue el siguiente:

	2017	2016
Saldo Inicial, net	289,296	296,457
Más: Transferencias (nota 5)	1,041,290	0
Menos: Depreciación anual	(17,189)	(7,161)
Saldo Final, neto	<u>1,313,397</u>	<u>289,296</u>

7. **PASIVOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre de 2016, representan principalmente cuentas por pagar a proveedores por US\$. 64,926, que no devengaban intereses y tenían vencimiento de hasta 90 días plazo.

8. **PASIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, incluyen principalmente el impuesto a la renta de la Compañía por US\$. 10,081 y por US\$. 8,476, respectivamente.

9. **CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO**

Al 31 de diciembre de 2017, corresponden a saldos de préstamos concedidos por Devies Corp S.A. por US\$. 1,130,064 (US\$. 893,269 al 31 de diciembre de 2016) y Bradevi S.A. por US\$. 340,000 (US\$. 360,000 al 31 de diciembre de 2016), ambas compañías relacionadas, utilizados para la remodelación del Supermercado Devies - Quevedo; como para la construcción de galpón, villas y oficinas. Estas cuentas por pagar no devengan intereses y no tienen fecha específica de vencimiento.

10. **CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, está representado por 10.000 acciones ordinarias y nominativas de US\$. 1.00 cada una, de propiedad de BRADEVI S.A. (99.9998%) y de los señores Carlos Delgado Villacís (0.0001%) y César Delgado Villacís (0.0001%), todos de nacionalidad ecuatoriana.

11. **ARRENDAMIENTOS**

En los años 2017 y 2016, un detalle es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Ingresos por arrendamientos de:</u>		
Supermercado Devies - Quevedo	84,588	84,588
Patío de maniobras	40,000	60,000
Galpón, Oficinas y Villas	<u>21,870</u>	<u>0</u>
Total	<u>146,458</u>	<u>144,588</u>

12. **GASTOS DE ADMINISTRACION**

En el año 2017, representan principalmente depreciación de activos fijos y de propiedades de inversión por US\$. 12,626 y US\$. 17,189 respectivamente (US\$. 11,136 y US\$. 7,161 en el año 2016 respectivamente). Adicionalmente, incluyen desembolsos por honorarios profesionales por US\$. 5,604 (US\$. 8,079 en el año 2016).

13. **GASTOS DE BIENES Y RAICES**

En el año 2017, corresponden principalmente a desembolsos por mantenimientos, reparaciones y adecuaciones por US\$. 5,188 (US\$. 15,119 en el año 2016), realizados a los bienes inmuebles que posee la Compañía.

14. **IMPUESTO A LA RENTA**

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, la Compañía preparó las siguientes conciliaciones tributarias:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad antes de impuestos a la renta - Pasan:	99,078	88,593
Más:		
Gastos no deducibles	<u>1</u>	<u>2,573</u>
Base de cálculo para el impuesto a la renta	<u>99,079</u>	<u>91,166</u>
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO (Tarifa 22%)	<u>21,797</u>	<u>20,056</u>

El impuesto a la renta años 2017 y 2016 fue establecido de la siguiente forma:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuesto a la renta causado:	<u>21,797</u>	<u>20,056</u>
Anticipo de impuesto a la renta calculado:	<u>6,815</u>	<u>5,245</u>
Impuesto a la renta a liquidar, mayor valor entre el impuesto a la renta causado y el anticipo de impuesto a la renta calculado	<u>21,797</u>	<u>20,056</u>

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, la liquidación del impuesto a la renta fue la siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuesto a la renta causado	21,797	20,056
Menos: Retenciones en la fuente del impuesto a la renta	<u>(11,717)</u>	<u>(11,580)</u>
Saldo a pagar al final del año	<u>10,080</u>	<u>8,476</u>

Al 31 de diciembre de 2017, las declaraciones de impuesto a la renta correspondientes a los años 2014 al 2016 no han sido revisadas por las autoridades fiscales. La Administración de la Compañía considera que de existir revisiones posteriores, las posibles observaciones que surjan no serán significativas.

15. UTILIDAD POR ACCION

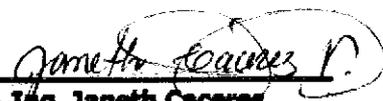
La utilidad por acción ha sido calculada dividiendo la utilidad del ejercicio atribuible a los accionistas, entre el promedio ponderado del número de acciones en circulación al 31 de diciembre de 2017 y de 2016.

16. TRANSACCION CON COMPAÑÍA RELACIONADA

En los años 2017 y 2016, la principal transacción fue realizada con Devies Corp S.A. por US\$. 146,458 y por US\$. 144,588 respectivamente, por arrendamiento.

17. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

Fueron suscritos en junio 1 de 2012 y septiembre 1 de 2012, mediante los cuales la Compañía concede en arrendamiento a Devies Corp S.A. (Una Compañía relacionada): (a) Un galpón y parqueos con un área total de 3.825 m², y (b) un bien inmueble, respectivamente. Estas propiedades están ubicadas en el Km. 1.5 vía Valencia de la ciudad de Quevedo, Provincia de Los Ríos. La vigencia de los contratos es de 2 años y serán renovados por una sola vez. Los ingresos por estos conceptos en los años 2017 y 2016 fue de: (a) US\$. 84,588 y (b) US\$. 40,000 (US\$. 60,000 en el año 2016).


Ing. Janeth Caceres
CONTADOR
ZIPPERCORP S.A.


Carlos Delgado Villacís
Representante Legal
ZIPPERCORP S.A.