

ZIPPERCORP S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y DE 2017

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 Icaza. 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.- Representaban básicamente pólizas de seguros que son amortizadas en línea recta en función a la vigencia de las mismas.

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%.

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.

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.

3. ACTIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, representa principalmente el IVA pagado en adquisiciones por US\$. 159,453 y US\$. 164,307 respectivamente, que es compensado mensualmente con el IVA causado en ventas (alquileres).

4. ACTIVOS FIJOS, NETO

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, un detalle es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(Dólares)	
Terrenos	522,083	522,083
Muebles y enseres	78,004	78,004
Instalaciones	42,851	41,416
Maquinarias y equipos	5,899	5,899
Otros	<u>6,874</u>	<u>6,874</u>
Subtotal	655,711	654,276
Menos: Depreciación acumulada	<u>(78,572)</u>	<u>(67,291)</u>
Total	<u><u>577,139</u></u>	<u><u>586,985</u></u>
Más: Adiciones	1,435	17,103
Menos: Depreciación anual	(11,281)	(12,626)
Menos: Transferencias (nota 5)	(0)	(1,041,290)
Más: Construcciones en curso	<u>0</u>	<u>300,176</u>
Saldo Final	<u><u>577,139</u></u>	<u><u>586,985</u></u>

5. PROPIEDADES DE INVERSION, NETO

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, un detalle es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(Dólares)	
Supermercado Devies - Quevedo	417,304	417,304
Galpón, oficinas y baños	889,798	889,798
Villas	<u>122,326</u>	<u>122,326</u>
Subtotal	1,429,428	Menos:
Depreciación acumulada	<u>(143,244)</u>	<u>(116,031)</u>
1,429,428		
Total	<u><u>1,286,184</u></u>	<u><u>1,313,397</u></u>

En los años 2018 y 2017, el movimiento de propiedades de inversión fue el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(Dólares)	
Saldo Inicial, neto	1,313,397	289,296
Más: Transferencias (nota 5)	0	1,041,290
Menos: Depreciación anual	(27,213)	(17,189)
Saldo Final, neto	<u>1,286,184</u>	<u>1,313,397</u>

6. CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, corresponden a saldos de préstamos concedidos por Devies Corp S.A. por US\$. 1,010,000 (US\$. 1,130,064 al 31 de diciembre de 2017) y Bradevi S.A. por US\$. 340,000, ambas compañías relacionadas, utilizados para la remodelación del Supermercado Devies - Quevedo; como para la construcción de galpón, villas y oficinas.

7. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, 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. A esas fechas el capital autorizado de la Compañía es de US\$. 20,000.

8. ARRENDAMIENTOS

En los años 2018 y 2017, un detalle es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(Dólares)	
<u>Ingresos por arrendamientos de:</u>		
Supermercado Devies - Quevedo	84,588	84,588
Galpón, Oficinas y Villas	65,610	21,870
Patio de maniobras	0	40,000
Total	<u>150.198</u>	<u>146.458</u>

9. GASTOS DE ADMINISTRACION Y DE BIENES Y RAICES

En el año 2018, corresponden principalmente a desembolsos por honorarios profesionales por US\$. 4,243 (en el año 2017, fue de US\$. 5,604). Con relación a los gastos de bienes y raíces, en el año 2018 corresponde principalmente desembolsos por concepto de pago de impuestos municipales por US\$. 2,344 (en el año 2017, fue de US\$. 1,097); así como también, gastos por mantenimientos, reparaciones y adecuaciones por US\$. 704 (en el año 2017, fue de US\$. 5,188), realizados a los bienes inmuebles que posee la Compañía.

10. IMPUESTO A LA RENTA

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, la Compañía preparó las siguientes conciliaciones tributarias:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(Dólares)	
Utilidad antes de Impuestos a la renta - Pasan:	99,211	99,078
Más:		
Gastos no deducibles	<u>6</u>	<u>1</u>

Base de cálculo para el impuesto a la renta	99,217	99,079
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO (Tarifa 25% y 22%)	24,804	21,797

El impuesto a la renta años 2018 y 2017 fue establecido de la siguiente forma:

	2018	2017
	(Dólares)	
Impuesto a la renta causado:	24,804	21,797
Anticipo de impuesto a la renta calculado:	0	6,815
Impuesto a la renta a liquidar, mayor valor entre El impuesto a la renta causado y el anticipo de Impuesto a la renta calculado	24,804	21,797

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, la liquidación del Impuesto a la renta fue la siguiente:

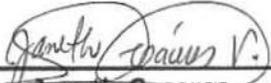
	2018	2017
	(Dólares)	
Impuesto a la renta causado	24,804	21,797
Menos:		
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta	(12,016)	(11,717)
Saldo a pagar al final del año	12,788	10,080

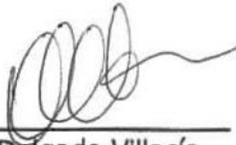
11. **UTILIDAD POR ACCION**

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 2018 y de 2017.

12. **CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO**

Fueron suscritos en junio 1 de 2016 y septiembre 1 de 2017, 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 con un área total de 2.335 m², respectivamente. Estas propiedades están ubicadas en el Km. 1.5 de la vía a 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 percibidos por estos conceptos en los años 2018 y 2017 fue de: (a) US\$. 84,588 y (b) US\$. 65,610 (US\$. 61,870 en el año 2017).


 Ing. Janeth Caceres
 CONTADOR
 ZIPPERCORP S.A


 Carlos Delgado Villacís.
 Representante Legal
 ZIPPERCORP S.A