ZANZARA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

CONTENIDO:

Informe del Auditor Independiente
Estado de Situación Financiera
Estado de Resultados Integral
Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas
Estado de Flujos de Efectivo
Políticas de Contabilidad y Notas a los Estados Financieros

ABREVIATURAS USADAS

US$. Dólares estadounidenses

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
Héctor Suárez González, CPA.

A los miembros del Directorio y Accionistas de
ZANZARA S.A.

He auditado los estados financieros adjuntos de Zanzara S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2014 y 2013; y los estados de resultados integral, cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujo de efectivo correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2014 y 2013, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeña y Mediana Entidad, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de desviación material, debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basada en nuestras auditorías. He llevado a cabo la auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de desviación material.

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la evaluación de los riesgos de desviación material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar dichas evaluaciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto.

Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para la opinión de auditoría.

Dirección: Cdla. IETEL Mz. 2 Villa 5 Oficina 2 (planta alta)
Teléfonos: 0998426019 - 0986499679 - 042628725
Mail: hectorsuarez.sercontax@hotmail.com
Mail: hsg_audex@sercontax.com
Guayaquil – Ecuador

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
Héctor Suárez González, CPA.

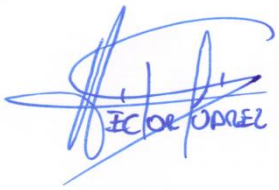
Opinión

En mi opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de ZANZARA S.A., al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el resultado de su operación, y su flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeña y Mediana Entidad (NIIF para Pymes).

Énfasis

Sin que implique introducir salvedades en la opinión, se llama la atención sobre la nota 11 de los estados financieros, la cual menciona que con fecha 24 de febrero del 2014, la compañía procedió a vender los derechos fiduciarios que representan la propiedad de las oficinas que producen la única fuente de ingreso; y, hasta la presente fecha no se ha decidido sobre una nueva inversión que proporcione nuevos ingresos. Esta condición, indica la existencia de una incertidumbre importante sobre la capacidad de la compañía para continuar como negocio en marcha.

Guayaquil, Ecuador
Mayo 22, 2015



Héctor Suárez González, CPA.
SC-RNAE-2-697

Dirección: Cdla. IETEL Mz. 2 Villa 5 Oficina 2 (planta alta)
Teléfonos: 0998426019 - 0986499679 - 042628725
Mail: hectorsuarez.sercontax@hotmail.com
Mail: hsg_audex@sercontax.com
Guayaquil – Ecuador

Descripción del negocio y objeto social

La compañía Zanzara S.A. fue constituida mediante escritura pública el 22 de diciembre del 2008 e inscrita en el Registro Mercantil el 15 de enero del 2009. Su actividad principal es la explotación y alquiler de inmuebles.

Para llevar a cabo su actividad, la compañía adquirió el 30 de diciembre del 2010 la propiedad de 13 oficinas, 44 parqueos y 4 bodegas, todas forman parte del Edificio Corporativo IV ubicado en el Parque Empresarial Colon ubicados en la avenida Rodrigo Chávez.

La compañía no pertenece a ningún grupo económico y posee su respectiva denominación tributaria la cual es 0992600748001.

La compañía considera que el nivel del riesgo del negocio es moderado, y que los controles aplicados son los necesarios para los riesgos del negocio.

Resumen de las principales políticas de contabilidad

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico. El costo histórico esta generalmente basado en el valor razonable de la contraprestación dada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado a la fecha de medición, independientemente de si dicho precio es directamente observable o estimado usando otras técnicas de valoración. En la estimación del valor razonable de un activo o pasivo, la compañía toma en cuenta las características de un activo o un pasivo que los participantes de mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de la medición.

A continuación se describen las políticas y prácticas contables más importantes seguidas por la compañía:

Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primarios donde opera la entidad (moneda funcional).
Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la compañía.

Cuentas y documentos por cobrar clientes

Las cuentas por cobrar comerciales son los montos adeudados por los clientes por las mercaderías vendidas en el curso de los negocios, se presentan a su valor nominal menos los cobros realizados. Se registra una provisión para cubrir el deterioro de las mismas el cual se carga a los resultados del año.

Deterioro de activos

a) Deterioro de activos no corrientes

La compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre activos no corrientes. Si existen indicadores, la compañía estima el monto recuperable del activo deteriorado. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. La Administración ha realizado los análisis pertinentes y considera que no se han producido eventos que indiquen que sus activos no corrientes significativos no podrían recuperarse a su valor en libros.

b) Activos valuados a costos amortizado

La compañía evalúa al final de cada período si hay evidencia objetiva de deterioro de un activo financiero o grupo de activos financieros. Si existe deterioro de un activo financiero o grupo de activos financieros la pérdida por deterioro se reconoce solo si hay evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial del activo (un evento de pérdida) y estimados del activo financieros o grupo de activos financieros que puede ser estimados contablemente.

El monto de la pérdida se mide como la diferencia entre el valor en libros de los activos y el valor presente de los futuros flujos de efectivos estimados descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero. El valor en libros del activo se reduce y el monto de la pérdida se reconoce en el estado de resultados integrales. Si, en un período posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, se reconoce en los estados de resultados integrales la reversión de la pérdida por deterioro previamente reconocida.

La Administración ha realizado los análisis pertinentes y considera que no se han producido eventos que indiquen que sus activos financieros significativos no podrían recuperarse a su valor en libros.

Propiedades, planta y equipo

Las partidas de propiedad, planta y equipo son valorizadas inicialmente al costo, que comprende su precio de compra y cualquier costo atribuible para poner el activo en condiciones de operación y uso.

Posteriormente al registro inicial, las partidas de propiedad, planta y equipo son rebajadas por la depreciación acumulada y cualquier deterioro del valor acumulado.

Los costos de ampliación, remodelación o mejoras que representen un aumento en la productividad, capacidad o eficiencia o un aumento de la vida útil, con capitalizados aumentando el valor de los activos.

Los gastos de reparación y mejoras que no se refiere el párrafo anterior son registrados con cargo a los resultados del ejercicio en que se lo incurren.

La utilidad o pérdida que resulte de la enajenación o retiro de un bien se calcula como la diferencia entre el precio obtenido en la enajenación y el valor de registrado en libros, reconociendo el cargo o el abono a resultados del ejercicio en que se incurre la operación.

En la partida Edificio no se divide la porción que corresponde a terreno ya que como régimen de propiedad horizontal el terreno es un bien común de cada uno de las oficinas y no se puede disponer de la porción que les correspondería a cada una de las oficinas del terreno por separado.

Durante la adopción por primera vez de las NIIF se estableció el valor razonable como costo atribuido en base al informe de un perito, en el mismo se estableció el 15% del valor residual y 60 años de vida útil.

La depreciación son calculadas en base al método de línea recta, mediante la distribución del costo de adquisición corregido a su valor razonable y deduciendo el valor residual, entre los años de vida útil estimada de la siguiente manera:

Descripción	Vida Útil	% de Depreciación	Valor Residual
Edificios	60	1,67%	15%
Muebles y Enseres	10	10,00%	10%

Impuesto a la renta

El impuesto a la renta está conformado por las obligaciones legales por impuesto a la renta (impuesto a la renta corriente) y los impuestos diferidos. El impuesto a la renta es reconocido en el estado de resultados integrales, excepto cuando éste se relaciona con

partidas registradas directamente en el patrimonio, en cuyo caso el efecto de impuesto se reconoce también en patrimonio.

a) Impuestos a la renta corriente

El impuesto a la renta corriente se calcula sobre la renta gravable del año utilizado tasas impositivas promulgadas a la fecha del estado de situación financiera.

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del periodo en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables. Desde el año 2001 dicha tasa se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. De acuerdo con las referidas normas, si la reinversión de utilidades no se materializa hasta el 31 de diciembre del año siguiente, la compañía deberá cancelar la diferencia del impuesto con los recargos correspondientes.

b) Impuestos a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido es aquel que la compañía espera pagar o recuperar en el futuro por las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos y sus correspondientes base tributarias. Los activos y pasivos por impuestos diferidos son generalmente reconocidos por todas las diferencias temporarias y son calculados a las tasas que estarán vigentes a la fecha en que los pasivos sean pagados y los activos y los pasivos sean realizados.

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las base tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a las fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Beneficios a empleados

a) Participación de los trabajadores en las utilidades

El 15% de la utilidades anual que se debe reconocer por concepto de participación laboral en las utilidades es registrado con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles.

Reconocimiento de los ingresos

Como se menciona en la nota de Operación, la compañía se dedica al alquiler de oficinas, para lo cual dicha actividad se ha considerado como arriendos operativos (de acuerdo a la NIC 17) ya que no se transfiere todos los riesgos del activo, y el periodo de alquiler es muy inferior el periodo de vida del bien.

La compañía reconoce el ingreso cuando el servicio es prestado, sin perjuicio de la fecha de facturación.

Costos y Gastos

Los costos y gastos se registra al costo, estos se reconoce a medida en que se incurren, independientes de la fecha en que se realiza el pago.

Administración de riesgos financieros

Riesgo de liquidez: La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades operacionales. La administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y equivalente de efectivo, disponible de financiamiento a través de un número adecuado de fuentes de financiamiento comprometidas y la capacidad de cerrar posiciones de mercado. La Compañía no está expuesta a riesgos significativos de liquidez ya que históricamente los flujos de efectivo de sus operaciones le han permitido mantener suficiente efectivo para atender sus obligaciones.

Estimados y criterios contables críticos

Los estimados y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideren razonables de acuerdo a las circunstancias.

1. Cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, se constituían con los siguientes saldos:

	2014	2013
Clientes	287.296	22.822
Otros deudores no comerciales **(1)**	1.585.000	-
Otras cuentas por cobrar	609.581	110,221
Saldo final	**2.481.877**	**133.043**

(1) Préstamo concedido con fecha 26 de febrero del 2014, el mismo contempla un año de periodo de gracia a un 8% de interés anual.

2. Pagos anticipados

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, se constituían con los siguientes saldos:

	2014	2013
Retenciones en la fuente	106.648	138.756
Anticipo impuesto a la renta	-	23.303
Crédito tributario IVA	1.185	10.253
Saldo final	**107.833**	**172.312**

3. Propiedad, planta y equipo, neto

El saldo de propiedad, planta y equipo es el siguiente:

	2014	2013
Edificios	-	-
Muebles y equipos de oficina	2.462	2.462
Otros activos	88.000	88.000
Total	**90.462**	**90.462**
Menos depreciación acumulada	(1.272)	(1.272)
Saldo final	**89.190**	**89.190**

El movimiento es el siguiente:

	2014	2013
Saldo inicial	89.190	4.181.585
Reclasificación **(1)**	-	(3.830.989)
Ventas/bajas	-	(219.861)
Depreciación	-	(41.521)
Ajustes	-	(24)
Saldo final	**89.190**	**89.190**

(1) Con fecha 13 de mayo del 2013 se aportaron todas las oficinas con sus respectivos parqueaderos al Fideicomiso Mercantil de Administración de Bienes denominado EDIFICIO IV, el cual fue inscrito en el Registrador de la Propiedad el veinte de agosto del 2013.

A excepción de las oficinas 1 y 2 del tercer y cuarto piso, la planta baja y la azotea, las oficinas, parqueaderos y bodegas se encontraban hipotecadas al Banco del Pacifico, garantizando la obligación que la compañía mantiene con dicha institución financiera.

4. Otros activos

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, se constituían con los siguientes saldos:

	2014	2013
Fideicomiso Mercantil de Administración de Bienes EDIFICIO IV **(1)**	8.685	3.811.337
Fideicomiso de Administración de Fondos Zanzara	-	20.699
Otros	-	1.930
Saldo final	**8.685**	**3.833.966**

(1) Con fecha 13 de mayo del 2013 se constituyó el Fideicomiso Mercantil de Administración de Bienes denominado EDIFICIO IV e inscrito en el Registrador de la Propiedad el veinte de agosto del 2013, en el cual actúa como constituyente y beneficiaria la compañía Zanzara S.A., la misma que aporta todas las oficinas

con sus respectivos parqueaderos al patrimonio autónomo; y, como Fiduciaria la compañía ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

5. Obligaciones financieras

Al 31 de diciembre del 2014, la Compañía canceló totalmente las obligaciones que se mantenían con el Banco del Pacifico y las garantías hipotecarias fueron canceladas.

Al 31 de diciembre del 2013, las obligaciones financieras correspondían al préstamo por un valor de US$ 2.000.000 otorgado en enero del 2011 con plazo de 5 años a una tasa de interés del 8,9533%. Esta obligación se encuentra garantizada con la hipoteca de las oficinas del piso 1 y 2; y, de todos los parqueaderos.

6. Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, se constituían con los siguientes saldos:

	2014	2013
Proveedores	-	20.383
Impuesto a la renta	522	45.051
Participación a trabajadores	-	37.067
Impuestos por pagar	873	11.820
Obligaciones laborales	1.463	6.799
Otros pasivos	-	29.136
Saldo final	**2.858**	**150.236**

7. Anticipo de clientes

Al 31 de diciembre del 2014 los anticipos de clientes fueron liquidados producto de la venta de los derechos fiduciarios que mantenía el Fideicomiso Mercantil de Administración de Bienes Edificio IV.

Al 31 de diciembre del 2013, se mantenían US$ 102.687 por concepto de depósitos en garantía, los cuales serán utilizados para cubrir arriendos futuros u otras obligaciones futuras.

Adicionalmente en el 2013 se recibió US$ 861.170 por concepto de anticipo para la venta de la planta baja, dos bodegas y sus respectivos parqueos.

Finalmente en el mismo 2013 se recibió US$ 53.045 por concepto de alquileres anticipados de uno de los clientes, por los meses de enero a mayo del 2014.

8. Otros pasivos a largo plazo

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, contiene principalmente obligaciones con la compañía Joyfield Trading Co. de nacionalidad Panameña, crédito que tiene vencimiento en el 2020.

9. Patrimonio de los Accionistas

Capital Social

El Capital suscrito y pagado de la Compañía es de 800 acciones ordinarias y nominativas de US$ 1,00 cada una.

Reserva Legal

Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad liquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la compañía.

Resultados acumulados

a) Ajustes acumulados por transición a las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

De acuerdo a la Norma Internacional de Información Financiera, el siguiente cuadro muestra los ajustes causados por la transición de Normas Ecuatorianas de Contabilidad a Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

10. Situación Fiscal

Impuesto a Renta

La provisión para el impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto a la renta del 22% aplicable a las utilidades

distribuida; dicha tasa se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente en activos productivos.

Base para el cálculo del anticipo del Impuesto a la Renta

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigencia la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras del año anterior y en base del 0.2% del patrimonio, 02% de los costos y gastos deducible 0.4% de los activos y 0,4% de los ingresos gravables.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto de anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, en limitadas circunstancias descritas en la norma que rige este anticipo.

Conciliación del resultado contable tributario

El impuesto a la renta del 2014 y 2013 se determinó como sigue:

	2014	**2013**
(Perdida) Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta - tributable	(295.797)	233.783
Participación Trabajadores	-	(35.067)
Gastos No Deducibles	239.017	6.061
(Perdida) Utilidad Gravable	(56.780)	204.777
Impuesto a la renta causado	**-**	**45.051**
Anticipo o impuesto a la renta mínimo	**22.872**	**23.303**

11. Compromisos y contingencias

Fideicomiso Mercantil de Administración de Flujos Zanzara

Con fecha 31 de agosto del 2010, se constituyo el Fideicomiso Mercantil de Administración de Flujos Zanzara. Su finalidad es administrar los flujos proveniente del arrendamiento de las oficinas ubicadas en el Parque Empresarial Colon, Edificio

Corporativo IV, los mismos que servirán como fuente de pago para las obligaciones contraídas con el Banco del Pacifico.

Una vez canceladas todas las obligaciones con la institución financiera en mención, con fecha 14 de julio del 2014, se procedió a liquidar el Fideicomiso Mercantil de Administración de Flujos Zanzara, habiendo cumplido con el objeto de su constitución.

Fideicomiso Mercantil Edificio Cuatro

Con fecha 13 de mayo del 2013, se celebro el Contrato de Constitución del Fideicomiso Edificio Cuatro. El Objeto de este Fideicomiso es de recibir los bienes que constituyen las oficinas, bodegas y parqueos ubicados en el Edificio Corporativo IV del Parque Empresarial Colon.

Posteriormente los bienes en mención fueron aportados para la constitución del Fideicomiso Mercantil Gran Fortuna, para después con fecha 31 de enero del 2014, se el Fideicomiso Mercantil Edificio Cuatro, una vez aprobado por su Constituyente y Beneficiario Zanzara S.A., procedió a vender los derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso Mercantil Gran Fortuna. Quedando únicamente la bodega subterránea No. 3 como único bien dentro del patrimonio autónomo del Fideicomiso Mercantil Edificio Cuatro.

12. Eventos subsecuentes

Con fecha 25 de febrero del 2015, el Fideicomiso Mercantil Edificio Cuatro procedió a vender la bodega subterránea No. 3, y actualmente se encuentra en proceso de liquidación del Fideicomiso Mercantil Edificio Cuatro.