

ZANZARA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

CONTENIDO:

Informe del Auditor Independiente

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados Integral

Estado de Cambios en el Patrimonio

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 2015 y 2014; 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 2015 y 2014, 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.

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 2015 y 2014, 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).

Asuntos de 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.

Cumplimiento Tributario

El Informe de Cumplimiento Tributario de ZANZARA S.A. al 31 de diciembre del 2015, por requerimiento del Servicios de Rentas Internas, se emite por separado.

Guayaquil, Ecuador
Marzo 14, 2016



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

ZANZARA S.A.

Políticas de Contabilidad

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 parques y 4 bodegas, todas forman parte del Edificio Corporativo IV ubicado en el Parque Empresarial Colon ubicados en la avenida Rodrigo Chávez.

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.

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:

ZANZARA S.A.
Políticas de Contabilidad

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.

ZANZARA S.A.

Políticas de Contabilidad

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 y equipo

Las partidas de propiedades 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 incurrir.

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%

ZANZARA S.A.
Políticas de Contabilidad

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 la 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.

ZANZARA S.A.

Políticas de Contabilidad

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.

ZANZARA S.A.
Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre del 2015 y 2014
En dólares estadounidenses

1. Cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, se constituían con los siguientes saldos:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Clientes	287,296	287,296
Otros deudores no comerciales (1)	1,200,801	1,585,000
Otras cuentas por cobrar	969,917	609,581
Saldo final	2,458,014	2,481,877

(1) Préstamo concedido con fecha 26 de febrero del 2014, el mismo contempla un año de periodo de gracia a un 6,6% de interés anual.

2. Pagos anticipados

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, se constituían con los siguientes saldos:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Retenciones en la fuente	106,648	106,648
Crédito tributario IVA	18,400	1,185
Saldo final	125,048	107,833

3. Propiedades y equipo, neto

El saldo de propiedades y equipo es el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Edificios	-	-
Muebles y equipos de oficina	129,967	2.462
Otros activos	88.000	88.000
Total	90.462	90.462
Menos depreciación acumulada	(2,462)	(1.272)
Saldo final	215,505	89.190

El movimiento es el siguiente:

ZANZARA S.A.
Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre del 2015 y 2014
En dólares estadounidenses

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Saldo inicial	89,190	89,190
Adquisiciones	127,505	-
Ventas/bajas	-	-
Depreciación	(1,190)	-
Ajustes	-	-
Saldo final	215,505	89.190

4. Otros activos

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, se constituían con los siguientes saldos:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Saldo inicial	8,685	8,685
Otros (1)	(8,685)	-
Saldo final	8,685	8,685

(1) Con fecha 25 de febrero del 2015 se procedió a vender la última propiedad que formaba parte del patrimonio autónomo del FIDEICOMISO MERCANTIL EDIFICIO CUATRO, con lo que se solicitó por parte de la beneficiaria su posterior cancelación (ver Nota 10. Compromisos y contingencias)

5. Otros pasivos a largo plazo

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, contiene principalmente obligaciones con la compañía Joyfield Trading Co. de nacionalidad Panameña, crédito que tiene vencimiento en el 2020.

6. 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.

ZANZARA S.A.
Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre del 2015 y 2014
En dólares estadounidenses

7. 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.

Conciliación del resultado contable tributario

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
(Perdida) Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta - tributable	116,698	(295,797)
(-) Amortización de pérdidas	(11,356)	-
(+) Gastos No Deducibles	5,877	239,017
Utilidad (Perdida) Gravable	111,219	(56,780)
Impuesto a la renta causado	24,468	-
Anticipo o impuesto a la renta mínimo	17,683	22,872

ZANZARA S.A.
Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre del 2015 y 2014
En dólares estadounidenses

8. Compromisos y contingencias

Fideicomiso Mercantil de Administración de Flujos Zanzara

Con fecha 31 de agosto del 2010, se constituyó 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 celebró 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.

Con fecha 25 de febrero del 2015, el Fideicomiso Mercantil Edificio Cuatro procedió a vender la bodega subterránea No. 3, y con ello se procedió a la liquidación del Fideicomiso Mercantil Edificio Cuatro mediante escritura pública de fecha 1 de junio del 2015.

9. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de emisión de los estados financieros (marzo 14, 2016) no se observó la existencia de algún hecho que pudiera cambiar sustancialmente la estructura de los estados financieros.