

FIDEICOMISO REY JUAN CARLOS VR
(administrado por ZION Administradora de Fondos
y Fideicomisos S.A.)

Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2016

CONTENIDO:

Informe de los Auditores Independientes
Estado de Situación Financiera
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto
Estado de Flujos de Efectivo
Resumen de las Principales Políticas Contables
Notas a los Estados Financieros
Apéndice al informe de los Auditores Independientes





Telf: +593 2 254 4024
Fax: +593 2 223 2621
www.bdo.ec

Amazonas N21-252 y Carrión
Edificio Londres, Piso 5
Quito - Ecuador
Código Postal: 17-11-5058 CCI

Telf: +593 4 256 5394
Fax: +593 4 256 1433

Víctor Manuel Rendón 401 y General
Córdova Edificio Amazonas, Piso 9
Guayaquil - Ecuador
Código Postal: 09-01-3493

Informe de los Auditores Independientes

Al Representante Legal y Titulares Fiduciarios del Fideicomiso Rey Juan Carlos VR
(administrado por Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S. A.)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del **Fideicomiso Rey Juan Carlos VR (administrado por Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S. A.)**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016 y los correspondientes estados de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera del **Fideicomiso Rey Juan Carlos VR (administrado por Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S. A.)** al 31 de diciembre de 2016, así como sus flujos de efectivo por el año terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Bases para nuestra opinión

Realizamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo estas normas se describen más detalladamente en la sección "Responsabilidades del Auditor para la Auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés), junto con los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido nos proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Énfasis

Como se indica en la nota 4.1 a los estados financieros adjuntos, la Administración del Fideicomiso explica que de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), los estados financieros del Fideicomiso, que se preparan por requerimientos de las Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, deben ser incorporados en los estados financieros de su Controladora (Constituyente) por ser quien mantiene el poder, derecho y capacidad de influir en los rendimientos variables del Fideicomiso. Adicionalmente, debido a que el objeto del Fideicomiso es la administración de los recursos a riesgo y beneficio del Constituyente, no genera ingresos y gastos, por tanto, no prepara el estado de resultados integrales.



Principales asuntos de auditoría

Las cuestiones claves de auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.

Instrumentos financieros

Las revelaciones del Fideicomiso sobre sus instrumentos financieros se incluyen en la nota 10 a los estados financieros adjuntos. Debido a la importancia del saldo de instrumentos financieros en cada una de las categorías que se incluyen en los estados financieros y el efecto en los resultados que se generan por el proceso de valoración de los instrumentos financieros, dicha valoración ha sido considerada un asunto clave de auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría para cubrir el asunto antes descrito se incluyen a continuación: i) Entendimos y evaluamos el diseño e implementación de los controles relacionados con la valoración de los instrumentos financieros y probamos la eficacia operativa de dichos controles; ii) Seleccionamos una muestra representativa de los saldos y obtuvimos de una fuente independiente la confirmación de dichos saldos y comparamos las respuestas obtenidas con su valor en libros; y, iii) En la muestra representativa de saldos medidos a costo amortizado evaluamos la aplicación del método de la tasa de interés efectiva aplicado por la administración del Fideicomiso para la valoración de dichos saldos. En el desarrollo de los procedimientos de auditoría mencionados, no identificamos diferencias materiales.

Otra información

No existe otra información que sea reportada conjuntamente o por separado al juego completo de los estados financieros del Fideicomiso, por lo cual, no es nuestra responsabilidad el expresar una opinión de otra información.

Responsabilidades de la Administración sobre los estados financieros

La Administración del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estos estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso para continuar como una empresa en marcha, revelando, según corresponda, asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha a menos que la Administración intente liquidar el Fideicomiso o cesar operaciones, o no tiene otra alternativa más realista sino hacerlo.

La Administración es responsable de supervisar el proceso de información financiera del Fideicomiso.



Responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea por fraude o error y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Un aseguramiento razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte un error significativo cuando este exista. Los errores significativos pueden surgir de fraude o error y se consideran significativos, siempre y cuando de manera individual o en conjunto, éstos pudiesen influir en las decisiones económicas a ser tomadas por los usuarios basados en dichos estados financieros.

Una descripción más detallada de las responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros se encuentra descrita en el Apéndice al Informe de los Auditores Independientes adjunto.

Otras cuestiones

Los estados financieros del Fideicomiso Rey Juan Carlos VR, correspondientes al año terminado al 31 de diciembre de 2015, fueron auditados por otro auditor que expresó una opinión sin salvedades sobre dichos estados financieros el 31 de marzo de 2016.

Restricción de uso y distribución

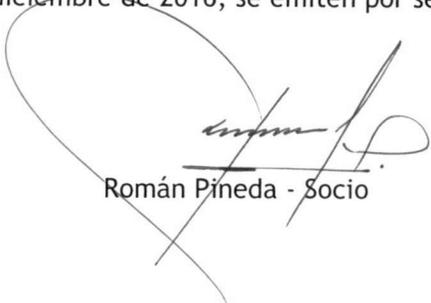
Este informe se emite únicamente para información y uso de la Administración del Fideicomiso y de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador y no debe utilizarse para ningún otro propósito.

Informe sobre otros requisitos legales y reguladores

Nuestros informes adicionales, establecidos en la Resolución No. CNV-008-2006 del Consejo Nacional de Valores y de cumplimiento tributario como agente de retención y percepción del Fideicomiso por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, se emiten por separado.



Marzo 31, 2017
RNAE No. 193
Guayaquil, Ecuador

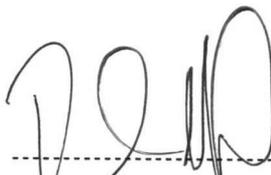


Román Pineda - Socio



FIDEICOMISO REY JUAN CARLOS VR
 (administrado por ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.)
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
 (Expresado en U.S. dólares)

	Notas	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Activos:			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	2,331,533	333,334
Otros activos corrientes		1,446	-
Total activos		2,332,979	333,334
Pasivos:			
Pasivos no corrientes			
Cuentas por pagar		51,517	-
Anticipos de clientes	8	2,279,462	331,429
Total pasivos		2,330,979	331,429
Patrimonio:			
Aporte de constituyentes	9	2,000	2,000
Resultados acumulados		-	(95)
Total patrimonio neto		2,000	1,905
Total patrimonio neto y pasivos		2,332,979	333,334



 Ab. Rafael Sandoval Vela
 Gerente General



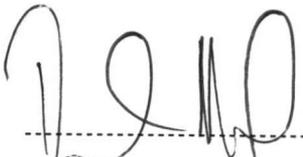
 Ec. Karyna Ampuero
 Contadora General

Ver principales políticas contables
y notas a los estados financieros



FIDEICOMISO REY JUAN CARLOS VR
 (administrado por ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.)
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
 (Expresado en U.S. dólares)

Años terminados en,	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Gastos administrativos		
IVA pagado	-	(4)
Gastos financieros		
Gastos financieros	-	(91)
Pérdida y resultado integral del período	-	(95)



 Ab. Rafael Sandoval Vela
 Gerente General



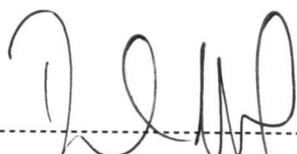
 Ec. Karyna Ampuero
 Contadora General

Ver principales políticas contables
 y notas a los estados financieros



FIDEICOMISO REY JUAN CARLOS VR
 (administrado por ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.)
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
 (Expresado en U.S. dólares)

	Aporte del constituyente	Resultados acumulados	Subtotal	Total patrimonio neto
Saldos al 31 de diciembre de 2014	-	-	-	-
Aporte de constituyente	2,000	-	2,000	2,000
Pérdida y resultado integral del período	-	(95)	(95)	(95)
Saldos al 31 de diciembre de 2015	2,000	(95)	1,905	1,905
Ajuste	-	95	95	95
Saldos al 31 de diciembre de 2016	2,000	-	2,000	2,000



 Ab. Rafael Sandoval Vela
 Gerente General



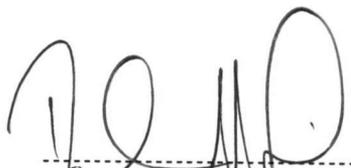
 Ec. Karyna Ampuero
 Contadora General

Ver principales políticas contables
y notas a los estados financieros



FIDEICOMISO REY JUAN CARLOS VR
 (administrado por ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.)
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
 (Expresado en U.S. dólares)

Años terminados en,	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Efectivo neto provisto por actividades de operación		
Efectivo recibido de constituyentes adherentes	1,998,199	333,429
Efectivo pagado a proveedores	-	(95)
Efectivo neto provisto por actividades de operación	1,998,199	333,334
Aumento neto de efectivo	1,998,199	-
Efectivo al inicio del año	333,334	333,334
Efectivo al final del año	2,331,533	333,334



 Ab. Rafael Sandoval Vela
 Gerente General



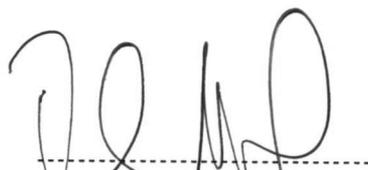
 Ee. Karyna Ampuero
 Contadora General

Ver principales políticas contables
y notas a los estados financieros



FIDEICOMISO REY JUAN CARLOS VR
 (administrado por ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.)
CONCILIACIÓN DEL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO CON EL EFECTIVO NETO
PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
 (Expresado en U.S. dólares)

Años terminados en,	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Pérdida y resultado integral del período	-	(95)
Cambios en activos y pasivos operativos:		
(Aumento) en cuentas por cobrar	(1,446)	-
Aumento en anticipos de clientes	1,999,645	333,429
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	1,998,199	333,334



 Ab. Rafael Sandoval Vela
 Gerente General



 Ec. Karyna Ampuero
 Contadora General

Ver principales políticas contables
y notas a los estados financieros



FIDEICOMISO REY JUAN CARLOS VR
(administrado por ZION Administradora
de Fondos y Fideicomisos S.A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

1. IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.

- **Nombre de la entidad.**
Fideicomiso Rey Juan Carlos VR.
- **RUC de la entidad.**
0992939028001.
- **Domicilio de la entidad.**
Av. Rodrigo Chávez Mz.275 Parque Empresarial Colón Edif.Corp.4 Piso 2 Of.201
- **Forma legal de la entidad.**
Fideicomiso Mercantil de Administración de Flujo y Adhesión.
- **País de incorporación de la entidad.**
Ecuador.
- **Descripción y operaciones.**

El Fideicomiso Rey Juan Carlos VR (en adelante “el Fideicomiso”) fue constituido por la compañía Meisterblue S.A. en la ciudad de Guayaquil el 18 de septiembre del 2015, mediante Resolución No. SCVS.INMV.DNAR.15.0005279 e inscrita en el Catastro Público del Mercado de Valores el 24 de diciembre del 2015.

- **Objetivo del Fideicomiso.**

Su objetivo principal es la administración de los bienes consistentes en dineros y/o títulos valores a ser aportados al patrimonio autónomo y los que se aporten en el futuro por parte de la Constituyente Inicial y por parte de los Constituyentes Adherentes, estos últimos por las promesas de ventas de las Unidades Inmobiliarias, correspondientes al proyecto inmobiliario que se denominara Rey Juan Carlos de la Urbanización Villa del Rey, proyecto inmobiliario que será ejecutado y promocionado por la compañía Meisterblue S.A.

- **Constituyentes y/o Beneficiarios.**

Nombre	Porcentaje	Valor constituido
MEISTERBLUE CIA.LTDA.	100%	2,000

- **Patrimonio autónomo.**

El patrimonio autónomo del Fideicomiso está integrado inicialmente por los bienes transferidos desde la fecha de constitución, así como por lo demás bienes, pasivos, y contingentes que se integrarán como consecuencia del desarrollo y cumplimiento del contrato y posteriormente por los demás activos, pasivos y



FIDEICOMISO REY JUAN CARLOS VR
(administrado por ZION Administradora
de Fondos y Fideicomisos S.A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

contingentes que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del contrato.

El patrimonio del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2016 y 2015, está compuesto por el aporte entregado del Constituyente por \$2,000.

• **Obligaciones de la Fiduciaria.**

La Fiduciaria se obliga al desarrollo de las siguientes actividades:

- Cumplir a cabalidad con las instrucciones que son impartidas por parte del Constituyente inicial.
- Administrar los bienes que conforman o los que llegasen a conformar el patrimonio autónomo, recibir los aportes del constituyente inicial y de los constituyentes adherentes e incorporarlos al patrimonio autónomo.
- Liquidar este Fideicomiso mercantil y transferir o restituir, a quien haya sido facultado para tal efecto, a la Constituyente Inicial, o a los Constituyentes Adherentes, según corresponda, los bienes que conforman el patrimonio autónomo.
- Administrar prudente y diligentemente el patrimonio autónomo del fideicomiso mercantil.
- Conservar y proteger y defender el o los bienes que integran el fideicomiso mercantil.
- Dar cuenta en su gestión, a todas las partes antes mencionadas, mediante el envío de rendiciones de cuentas anuales.
- Ejercer la representación legal del fideicomiso en los términos y condiciones del presente contrato y a su mejor juicio ejercitar los derechos, prerrogativas, acciones de cobro y facultades que conforme a la ley corresponde a los propietarios de los bienes transferidos a títulos de fideicomiso mercantil.
- Conservar toda la documentación que pruebe el cumplimiento de la gestión hasta la liquidación del contrato de fideicomiso.
- Mantener los bienes fideicomitados separados de los demás bienes de la Fiduciaria y de los otros fideicomisos que se administre, llevando para efecto contabilidad separada e independiente, la Fiduciaria no podrá considerar como suyos, ni emplear en sus propios en sus propios negocios los activos recibidos para el fideicomiso, ni los rendimientos derivados de este.



FIDEICOMISO REY JUAN CARLOS VR
(administrado por ZION Administradora
de Fondos y Fideicomisos S.A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

- Llevar por separado la contabilidad del Fideicomiso considerándolo como un patrimonio independiente, función que contempla la preparación de un balance de situación, estado de ingreso y egresos y cambios en activos netos.
- Guardar el sigilo y la reserva que la representación legal del Fideicomiso mercantil y la ley exigen.
- Comunicar inmediatamente, a las partes, sobre cualquier hecho o información o información relevante relacionada al fideicomiso mercantil.
- Cumplir con el pago de los impuestos y demás gravámenes en que incurra con ocasión del perfeccionamiento, desarrollo y liquidación de este contrato, siempre y cuando, las partes antes mencionadas, les proporcionare los fondos para hacerlo.
- **Derechos de la Fiduciaria.**
 - Recibir de la Constituyente Inicial o de la Beneficiaria, las sumas de dinero a que tenga derecho por concepto de honorarios dentro de los cinco primeros días de cada mes, de acuerdo a lo pactado y en el mismo lapso de cinco días, recibir los fondos que requieran para gastos del Fideicomiso o, en caso de existir, el reembolso de valores pagados por ella. La fiduciaria queda autorizada a cobrar directamente sus honorarios de patrimonio autónomo.
 - Exigir a la Constituyente Inicial, a la Beneficiaria Inicial, a los Constituyentes Adherentes y a los Beneficiarios Económicos la colaboración requerida para llevar a cabo su cometido y el cumplimiento de todas las obligaciones que adquieren en el presente instrumento.
 - La Fiduciaria podrá renunciar a sus funciones, de conformidad con lo establecido en el último inciso del artículo ciento treinta y uno de la Ley de Mercados de Valores, para lo cual no requerirá autorización de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.
 - Exigir a la Constituyente Inicial a la Beneficiaria Inicial, a los Constituyentes Adherentes y a los Beneficiarios Económicos los fondos requeridos para la defensa de la Fiduciaria en caso de que fuere demandada y/o enjuiciada, directa o indirectamente. Las partes antes mencionadas autorizan a la Fiduciaria a contratar abogados, instituir procuradores judiciales para su defensa y cubrir los gastos que genere la misma, con los fondos del patrimonio autónomo.

Durante el año 2016, la administración del Fideicomiso ha cumplido con las instrucciones aplicables de acuerdo a como se ha presentado en el desarrollo del Fideicomiso.



FIDEICOMISO REY JUAN CARLOS VR
(administrado por ZION Administradora
de Fondos y Fideicomisos S.A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

2. IMPORTANCIA RELATIVA.

El Fideicomiso ha tomado en consideración circunstancias específicas que bajo su criterio cumplen sus propias consideraciones de importancia relativa, con el fin de asegurar que los estados financieros, políticas contables y notas, reflejan la preparación y revelación de todos los hechos y circunstancias relevantes.

3. ESTRUCTURA DE LAS NOTAS.

Las notas a los estados financieros se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su comprensibilidad y comparabilidad de acuerdo a lo establecido a la Norma Internacional de Contabilidad No. 1. Cada partida significativa del Estado de Situación Financiera, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos del Efectivo se encuentran referenciadas a su nota. Cuando sea necesaria una comprensión adicional a la situación financiera del Fideicomiso, se presentaran partidas adicionales, encabezados y subtotales en los estados financieros.

4. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

Una descripción de las principales políticas contables utilizadas en la preparación de sus estados financieros se presenta a continuación:

4.1. Bases de presentación.

Los presentes estados financieros han sido preparados íntegramente y sin reservas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2016 y 2015.

Los estados financieros antes mencionado han sido preparados bajo el criterio del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración del Fideicomiso que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables.

De conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, el Fideicomiso es una entidad de propósito específico cuyo objetivo es la administración de los recursos resultantes de un proceso de titularización de cartera, por lo cual los estados financieros adjuntos, que se preparan por requerimientos de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, deberían, a nuestro criterio, ser incorporados a los estados financieros consolidados del Originador del Fideicomiso.



FIDEICOMISO REY JUAN CARLOS VR
(administrado por ZION Administradora
de Fondos y Fideicomisos S.A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

4.2. Medición de los valores razonables.

De acuerdo a NIIF 13 “Medición de Valor Razonable” se entiende al “valor razonable” como el precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría por la transferencia de un pasivo en una transacción ordenada en el mercado principal (o más ventajoso) en la fecha de la medición en condiciones de mercado presentes (es decir, un precio de salida) independientemente de si ese precio es observable directamente o estimado utilizando otra técnica de valoración.

Cuando se utilizan técnicas de valorización se maximiza el uso de datos de entrada observables relevantes y minimiza el uso de datos de entrada no observables. Cuando un activo o un pasivo medido a valor razonable tiene un precio comprador y un precio vendedor, el precio dentro del diferencial de precios comprador-vendedor que sea el más representativo del valor razonable en esas circunstancias se utilizará para medir el valor razonable independientemente de dónde se clasifique el dato de entrada en la jerarquía del valor razonable.

Para determinación del valor razonable requiere la clasificación de todos los activos y pasivos en función de su metodología de valoración, que se definen a continuación:

Nivel 1: precios cotizados en mercados activos (no ajustados) para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (precios) o indirectamente (derivados de los precios).

Nivel 3: valoración mediante técnicas en las que se utilizan variables significativas no obtenidas de datos observables en el mercado.

4.3. Pronunciamientos contables y su aplicación.

Los siguientes Normas e Interpretaciones han sido adoptadas o no en estos estados financieros:

a. Las siguientes Normas son vigentes a partir del año 2016:

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 1 “Presentación de estados financieros”- Iniciativa información a revelar.	01-Ene-2016



FIDEICOMISO REY JUAN CARLOS VR
(administrado por ZION Administradora
de Fondos y Fideicomisos S.A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables
(Expresadas en U.S. dólares)

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 19 "Beneficios a los empleados"- Tasa de descuento: tema del mercado regional (*)	01-Ene-2016
NIC 27 "Estados financieros separados"- El Método de la Participación en los Estados Financieros Separados (*)	01-Ene-2016
NIC 34 Información Financiera intermedia- La divulgación de información en otros lugares en el informe financiero intermedio. (*)	01-Ene-2016
NIC 16 "Propiedad Planta y Equipo"- Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización (*)	01-Ene-2016
NIC 41 "Agricultura" y NIC 16 "Propiedad Planta y Equipo"- Plantas productoras (*)	01-Ene-2016
NIIF 5 "Activos no Corrientes Mantenedidos para la Venta y Operaciones Discontinuas"- Cambios en los métodos de disposición (*)	01-Ene-2016
NIIF 7 "Instrumentos financieros"- Revelaciones contratos de prestación de servicios y aplicabilidad de las modificaciones de la NIIF 7 (*)	01-Ene-2016
NIIF 10 "Estados Financieros Consolidados", NIIF 12 "Información a revelar sobre participaciones en otras entidades" y NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos" -Entidades de Inversión: Aplicación de la Excepción de Consolidación. (*)	01-Ene-2016
NIIF 11 "Acuerdos conjuntos"- Contabilización de Adquisiciones de Participaciones en Operaciones Conjuntas. (*)	01-Ene-2016
<u>Revisiones post-implementación</u>	
NIIF 3 Combinaciones de negocios	Completado junio de 2015
NIIF 8 Segmentos de operación	Completado julio de 2013



FIDEICOMISO REY JUAN CARLOS VR
(administrado por ZION Administradora
de Fondos y Fideicomisos S.A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables
(Expresadas en U.S. dólares)

NIC 1 "Presentación de estados financieros".

Esta enmienda, realizó inclusión de párrafos referentes a materialidad o importancia relativa en los estados financieros y notas, además mejoras a la información a presentar en el estado de situación financiera, información a presentar en la sección de otro resultado integral, estructura e información a revelar sobre política contables.

() Estas Normas no son aplicables en los estados financieros del Fideicomiso.*

4.4. Moneda funcional y de presentación.

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que el Fideicomiso opera. La moneda funcional y de presentación del Fideicomiso es el dólar de los Estados Unidos de América.

4.5. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se presentan en función a su vencimiento, como corrientes cuando es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corrientes cuando es mayor a ese período.

4.6. Efectivo y equivalentes de efectivo.

En este grupo contable se registran las partidas de alta liquidez incluyendo inversiones a corto plazo (menores a 3 meses de vigencia). Se miden inicial y posteriormente por su valor nominal.

4.7. Cuentas por pagar.

En este grupo contable se registran las obligaciones de pago en favor de proveedores no relacionados adquiridos en el curso normal de negocio. Las otras cuentas por pagar corresponden principalmente a obligaciones de pago propias del giro del negocio, tales como: anticipos a clientes, obligaciones tributarias.

Los documentos y cuentas por pagar y otras obligaciones corrientes se reconocen inicialmente a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable y posteriormente a su costo amortizado considerando costo financiero y deterioro de valor (si los hubiere).



FIDEICOMISO REY JUAN CARLOS VR
(administrado por ZION Administradora
de Fondos y Fideicomisos S.A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

4.8. Impuestos.

Activos por impuestos corrientes.- en este grupo contable se registran los créditos tributarios de impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos de impuesto a la renta que no han sido compensados.

Pasivos por impuestos corrientes.- en este grupo contable se registran las obligaciones con la Administración Tributaria por impuesto al valor agregado, así como las retenciones en la fuente por pagar por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta.

4.9. Patrimonio del Fideicomiso.

El Patrimonio del Fideicomiso corresponde al aporte inicial, el cual será restituido en la liquidación del Fideicomiso. De acuerdo a la Normas Internacionales de Información Financiera, los aportes que deben ser reconocidos como patrimonio en los estados financieros corresponde a los activos aportados por el Constituyente siempre y cuando no exista la obligación contractual de restituir los activos recibidos del Constituyente, sino hasta cuando se realice la liquidación del Fideicomiso.

4.10. Estado de flujos de efectivo.

Los flujos de efectivo de actividades de operación incluyen todas aquellas actividades relacionados con el giro del negocio, además de ingresos y egresos financieros y todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

4.11. Cambios en políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2016, no presentan cambios en políticas y estimaciones contables respecto a los estados financieros al 31 de diciembre de 2015.

5. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.

Debido a las características de operación de este Fideicomiso, no existen riesgos financieros significativos que afectarían sus estados financieros.

6. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN.

La preparación de estados financieros requiere que el Fideicomiso realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por el Fideicomiso se encuentran basadas en la experiencia históricas, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.



FIDEICOMISO REY JUAN CARLOS VR
(administrado por ZION Administradora
de Fondos y Fideicomisos S.A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquella que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados del Fideicomiso y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables significativas.



FIDEICOMISO REY JUAN CARLOS VR
(administrado por ZION Administradora
de Fondos y Fideicomisos S.A.)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Banco Internacional C.A.	(1)	184,550	333,334
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	(2)	2,146,983	-
		<u>2,331,533</u>	<u>333,334</u>

(1) Representa saldo en cuenta corriente en banco local, el cual no genera intereses y no tienen restricciones para su uso.

(2) Corresponde a cinco certificados de depósitos a plazo en el Banco Internacional S. A. a una tasa de interés nominal del 3% anual, con vencimientos en enero de 2017.

8. ANTICIPOS DE CLIENTES.

Un resumen de las cuentas, es como sigue:

		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Anticipos de promitentes compradores	(1)	2,268,049	330,166
Anticipos de clientes		5,704	1
Deposito por identificar		5,709	1,262
		<u>2,279,462</u>	<u>331,429</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, corresponden a depósitos realizados de clientes por la compra o reserva de los bienes del proyecto inmobiliario.

9. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el patrimonio del Fideicomiso representa el aporte en efectivo recibido del Constituyente. Dicho valor será restituido al momento de la liquidación del Fideicomiso.



FIDEICOMISO REY JUAN CARLOS VR
(administrado por ZION Administradora
de Fondos y Fideicomisos S.A.)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

10. CATEGORÍA DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS.

A continuación se presentan los saldos libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio contable:

	Diciembre 31, 2016	
	Valor libros	Valor razonable
<u>Activos financieros medido al costo amortizado:</u>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,331,924	333,334
Total activos financieros	2,331,924	333,334
<u>Pasivos financieros medidos al costo amortizado:</u>		
Cuentas por pagar	51,517	-
Anticipos de clientes	2,279,462	331,429
Total pasivos financieros	2,330,979	331,429
Instrumentos financieros, netos	2,000	1,905

Valor razonable de los estados financieros.

La Administración de la Fiduciaria considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros, se aproximan a su valor razonable (Metodología Nivel 3).

11. SANCIONES.

De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

No se han aplicado sanciones al Fideicomiso, sus Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015.

De otras autoridades administrativas.

No se han aplicado sanciones al Fideicomiso, sus Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015.



FIDEICOMISO REY JUAN CARLOS VR
(administrado por ZION Administradora
de Fondos y Fideicomisos S.A.)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

12. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2016 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Marzo 31, 2017), no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.

13. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2016, han sido aprobados por la Administración del Fideicomiso el 31 de marzo de 2017.



Apéndice al Informe de los Auditores Independientes

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y, realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, falseamiento o la vulneración del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado por parte de la Administración del supuesto de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la entidad para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la entidad no pueda continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre su presentación razonable, obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de la entidad para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la entidad. Somos los únicos responsable de nuestra opinión de auditoría.
- Nos comunicamos con los encargados de la Administración en relación con, entre otras cosas, el alcance y el momento de la auditoría y los resultados de auditoría importantes, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.
- También proporcionamos a los encargados de la Administración una declaración de que hemos cumplido con los requisitos éticos relevantes con respecto a la independencia, y hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos que puedan soportarla.
- A partir de las comunicaciones con los encargados de la Administración, determinamos aquellos asuntos que eran de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y por lo tanto son los asuntos clave de auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinamos que un asunto no debe ser comunicado en nuestro informe debido a posibles consecuencias adversas que superen los beneficios de interés público del mismo.

