



### FIDEICOMISO REY JUAN CARLOS VR (EN LIQUIDACIÓN)

#### **ESTADOS FINANCIEROS**

POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO AL 8 DE AGOSTO DEL 2017

> CON EL INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

> > +593 4 263 8022 +593 9 97 964 899



Av. Joaquín Orrantia SG-1 y Leopoldo Benitez, Edificio Trade Building, Torre B, Piso 6, Oficina 634





### FIDEICOMISO REY JUAN CARLOS VR (EN LIQUIDACIÓN)

#### **ESTADOS FINANCIEROS**

### POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO AL 8 DE AGOSTO DEL 2017

#### CONTENIDO:

#### PARTE I ESTADOS FINANCIEROS

- Informe de los auditores independientes
- Estado de situación financiera
- Estado del resultado integral
- Estado de cambios en el patrimonio
- Estado de flujos de efectivo directo
- Notas a los estados financieros

#### Abreviaturas usadas:

US\$ - Dólar estadounidense

Fideicomiso - Fideicomiso Rey Juan Carlos VR (en liquidación)
Administradora - Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.





#### INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante Legal de:

#### ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

Guayaquil, 20 de abril de 2018

#### Opinión

- 1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de FIDEICOMISO REY JUAN CARLOS VR (EN LIQUIDACIÓN), que comprenden el estado de situación financiera por el periodo comprendido entre el 1 de enero al 8 de agosto del 2017, el estado del resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al periodo terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.
- 2. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de FIDEICOMISO REY JUAN CARLOS VR (EN LIQUIDACIÓN) por el período comprendido entre el 1 de enero al 8 de agosto del 2017, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al periodo terminado en esa fecha, de conformidad con las bases contables descritas en la Nota 2.

#### Fundamentos de la opinión

3. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen en el párrafo 10 de nuestro informe. Somos independientes de FIDEICOMISO REY JUAN CARLOS VR (EN LIQUIDACIÓN), de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

#### Énfasis

4. Informamos que tal como se explica con más detalle en la Nota 1 a los estados financieros adjuntos, al 20 de abril de 2018, el FIDEICOMISO REY JUAN CARLOS VR (EN LIQUIDACIÓN) ha cumplido con el objeto para el cual fue constituido, por lo que el Fideicomiso se encuentra liquidado, de acuerdo a la rendición de cuentas del 8 de agosto del 2017. Consecuentemente, Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., en su calidad de Administradora y de acuerdo a los términos establecidos en el contrato de constitución del Fideicomiso y la Ley de Mercado de Valores, presenta el remanente del patrimonio del Fideicomiso como una cuenta por pagar al Constituyente, razón por la cual, no se prepara estado de cambios de patrimonio.

+593 4 263 8022 +593 9 97 964 899

dmartinez@acman.com.ec



Av. Joaquin Orrantia SG-1 y Leopoldo Benitez, Edificio Trade Building, Torre B, Piso 6, Oficina 634





Al Representante Legal de:

#### ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

Guayaquil, 20 de abril de 2018

#### Cuestiones claves de auditoria

5. Los asuntos claves de auditoria son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoria de los estados financieros. Las cuentas por pagar se considera un área relevante puesto que comprenden los aportes de Constituyentes Adherentes. El Fideicomiso firma contratos de adhesión, por lo que, como procedimiento de auditoría se revisaron dichos contratos.

#### Otros asuntos

 Los estados financieros de FIDEICOMISO REY JUAN CARLOS VR (EN LIQUIDACIÓN), al 31 de diciembre del 2016, fueron examinados por otros auditores cuyo dictamen fechado 31 de marzo del 2017, expresó una opinión no modificada sobre la razonabilidad de dichos estados.

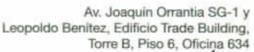
#### Responsabilidades de la Administración en relación con los estados financieros

- 7. La Administración de Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con las bases contables descritas en la Nota 2, y del control interno que permita la preparación de estados financieros libres de distorsiones significativas, debida a fraude o error.
- 8. En la preparación de los estados financieros, la dirección es responsable de valorar la capacidad de Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la dirección tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista (véase Nota 2).
- Los responsables de la Administración son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

+593 4 263 8022 +593 9 97 964 899

dmartinez@acman.com.ec









Al Representante Legal de:

#### ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

Guayaquil, 20 de abril de 2018

#### Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

 Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros mencionados en el primer párrafo, basada en nuestra auditoria de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoria (NIA). Dichas normas requieren que planifiquemos y realicemos la auditoria para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoria comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoria sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Administración de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoria que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoria./

Acman Cia. Ltda. SC-RNAE-2 No. 472

mu lie Loba

Daniel Martinez P.

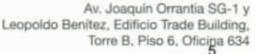
Socio

Registro Profesional 23.251

+593 4 263 8022 +593 9 97 964 899







## FIDEICOMISO REY JUAN CARLOS VR (EN LIQUIDACION) ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE 1 DE ENERO AL 08 DE AGOSTO DEL 2017

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Notas	2017
Activos		
Activos corrientes		
Efectivo	3	259,961
Cuentas por cobrar		1,724
Total activos		261,684
Pasivos y patrimonio		
Pasivos corrientes		
Cuentas por pagar	4	259,684
Total pasivos		259,684
Patrimonio		2,000

Total pasivos y patrimonio

261,684

Ab Rafael Sandoval Vela Representante Legal

Fideicomiso Rey Juan Carlos VR

(En Liquidación)

Ec. Karyna Ampuero Ávila Contadora General

Fideicomiso Rey Juan Carlos VR (En Liquidación)

## FIDEICOMISO REY JUAN CARLOS VR (EN LIQUIDACION) ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL

POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE 1 DE ENERO AL 08 DE AGOSTO DEL 2017

(Expresados en dólares de E.U.A.)

Utilidad del ejercicio y resultado integral del año	32,280
Total gastos operacionales	(1,261)
Impuesto, tasas y permisos	(372)
Gastos bancarios	(889)
Gastos operacionales	
Total ingresos de actividades ordinarias	33,541
Ingresos de actividades ordinarias Intereses financieros	33,541
	2017

Ab. Refael Sandoval Vela Representante Legal

Fideicomiso Rey Juan Carlos VR (En Liquidación) Ec. Karyna Ampuero Ávila Contadora General

Fideicomiso Rey Juan Carlos VR (En Liquidación)

#### FIDEICOMISO REY JUAN CARLOS VR (EN LIQUIDACION) ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE 1 DE ENERO AL 08 DE AGOSTO DEL 2017

(Expresados en dólares de E.U.A.)

Aportes Constituyente

2,000

Saldos al 08 de agosto del 2017

Ab. Rafael Sandoval Vela Representante Legal

Fideicomiso Rey Juan Carlos VR (En Liquidación)

Ec. Karyna Ampuero Ávila Contadora General

Fidelcomiso Rey Juan Carlos VR

(En Liquidación)

### FIDEICOMISO REY JUAN CARLOS VR (EN LIQUIDACION) ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE 1 DE ENERO AL 08 DE AGOSTO DEL 2017

(Expresados en dólares de E.U.A.)

Efectivo y equivalente de efectivo, al final del año	6	259,961
Efectivo, al comienzo del año	6	184,550
Aumento (Disminución) neta en efectivo		75,411
Efectivo neto provisto en actividades de operación		75,411
Cuentas por pagar		(10,723,705)
Cuentas por cobrar		10,766,836
Cambios netos en activos, pasivos y patrimonio:		
Pérdida y resultado integral del año		32,280
Flujos de efectivo por actividades de operación		
	<u>Notas</u>	2017

Ab. Rafael Sandoval Vela Representante Legal Fideicomiso Rey Juan Carlos VR (En Liquidación) Ec. Karyna Ampuero Ávila Contadora General Fideicomiso Rey Juan Carlos VR (En Liquidación)

(Expresados en dólares de E.U.A.)

#### 1. INFORMACIÓN GENERAL

#### 1.1. Constitución y objeto social

El FIDEICOMISO REY JUAN CARLOS VR (EN LIQUIDACIÓN) es administrado por Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., y fue constituido mediante escritura pública en la ciudad de Guayaquil el 18 de septiembre del 2015, mediante Resolución No. SCVS.INMV.DNAR.15.0005279 e inscrita en el Catastro Publico del Mercado de Valores el 24 de diciembre del 2015. El Constituyente inicial es Meisterblue S.A..

El objetivo del presente Fideicomiso 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 denominará Rey Juan Carlos de la Urbanización Villa del Rey, proyecto inmobiliario que será ejecutado y promocionado por la Compañía Meisterbue S.A.

#### 1.2. Proceso de liquidación

Mediante comunicación del 8 de agosto de 2017, la Fiduciaria envió a los Constituyentes del Fideicomiso la rendición final de cuentas del mismo, con lo que se inició el trámite de liquidación del Fideicomiso a través del acta de liquidación y la Superintendencia de Compañias, Valores y Seguros emitió la resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2017-00022142 con fecha 27 de octubre del 2017 correspondiente a la liquidación del Fideicomiso (Ver Nota 7).

#### 1.3. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el periodo comprendido entre el 1 de enero al 08 de agosto del 2017, han sido emitidos con la autorización de fecha 08 de agosto del 2017 de la Administración de la Fiduciaria.

#### 1.4. Instrucciones fiduciarias

La Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso cumplió con las siguientes instrucciones Fiduciarias:

- Recibir instrucciones por escrito de la Beneficiaria Inicial, o de la persona natural o
  jurídica que mediante carta de instrucción se designe para hacerlo. La Fiduciaria, deberá
  realizar todas las gestiones necesarias para cumplir con las instrucciones especificadas
  en este instrumento o aquellas posteriores que imparta la Beneficiaria Inicial.
- Administrar los bienes que conforman o los que llegasen a conformar el patrimonio autónomo, recibir los aportes de la Constituyente Inicial, y de los Constituyentes Adherentes, e incorporarlos al Patrimonio Autónomo.

(Expresados en dólares de E.U.A.)

- Recibir de la Beneficiaria Inicial, la certificación correspondiente de que la Junta General de Accionistas de la compañía Meisterblue S.A., ha declarado el punto de equilibrio del proyecto inmobiliario de conformidad con lo establecido en la cláusula tres punto dieciséis del presente contrato, así como también recibirá los respectivos documentos de soporte para dicha declaratoria. Mientras no se comunique y demuestre a la Fiduciaria, que se ha cumplido con el punto de equilibrio, los aportes entregado por los Constituyentes Adherentes, no podrán ser transferidos a la Constituyente Inicial, para el desarrollo del provecto inmobiliario y deberán mantenerse depositados en la cuenta corriente del Fideicomiso. Los parámetros para la conformación del Punto de Equilibrio serán establecidos y aprobados por la Junta General de Accionistas de la Compañía Meisterbue S.A. quien exclusivamente definirá su plazo de declaratoria, prórroga y el plazo que tiene para comunicar por escrito a la Fiduciaria. Una vez que se hava producido el punto de equilibrio del proyecto inmobiliario Rey Juan Carlos de la Urbanización Villa del Rey, en calidad de Representante Legal del Fideicomiso Rey Juan Carlos VR, deberá transferir a Meisterbue S.A. todos los valores que haya recibido como aporte por parte de los Constituyentes Adherentes y sus rendimientos si los hubiere. En el evento de que no se produzca la declaratoria del Punto de Equilibrio del proyecto inmobiliario "Rey Juan Carlos" de la Urbanización Villa del Rey, dentro del plazo correspondiente, o dentro de su prórroga, la Fiduciaria, irrevocablemente deberá restituir todos los aportes que hubiere recibido por parte de los Constituyentes Adherentes, con motivo de las escrituras públicas de promesas de compraventa de las unidades inmobiliarias, suscritas entre los Promitentes Compradores y la Promitente Vendedora, sin ningún tipo de responsabilidad, de interés o indemnización a favor de los Promitentes Compradores, por parte de el Fideicomiso, o de la Fiduciaria.
- Contratar a nombre y en representación del Fideicomiso, con cargo al Patrimonio Autónomo, y previa a la instrucción de la Beneficiaria Inicial a la Auditora Externa del Fideicomiso Rey Juan Carlos VR. Los honorarios, obligaciones y funciones de la Auditoria Externa, serán las que se establezcan en el contrato que firmará con el Fideicomiso.
- Suscribir los contratos de adhesión y aporte con los Constituyentes Adherentes y/o los Beneficiarios Económicos, con motivo de la celebración de las escrituras pública de promesas de compraventa de las Unidades Inmobiliarias que suscribirán los Promitentes Compradores con la Promitente Vendedora.
- Recibir mediante aporte a título de fideicomiso mercantil, bienes consistentes en dinero y/o títulos valores por parte de la Constituyente Inicial y/o de los Constituyentes Adherentes.
- Registrar contablemente, los bienes aportados, así como los que se aporten posteriormente.
- Ejercer todas las acciones y, derechos inherentes a la calidad de representante legal del fideicomiso mercantil propietario de los bienes transferidos, y de los que se transfieran a futuro, ajustándose exclusivamente a los lineamientos y obligaciones determinados en la Ley de Mercado de Valores y en el presente contrato.

(Expresados en dólares de E.U.A.)

- Elaborar una rendición de cuentas con periodicidad anual, la cual deberá ser entregada al Constituyente Inicial de forma física y de forma digital a los Constituyentes Adherentes mediante la visualización de ésta en el portal web de la Fiduciaria dentro de los treinta días calendarios posteriores al cierre del periodo anual al que se refiere dicha rendición de cuentas.
- Ejecutar todos. los actos y/o celebrar todos los contratos lícitos necesarios para el cumplimiento del objeto Fideicomiso e instrucciones impartidas por el Constituyente Inicial; así como aquellos necesarios para efectuar la terminación y liquidación del Fideicomiso en el evento de cumplirse alguna de las causales de terminación estipuladas en este contrato.
- Remitir al Constituyente Inicial, con una periodicidad mensual, un informe de gestión fiduciaria respecto al registro contable de los bienes entregados por parte de los Constituyentes Adherentes, así como de las adhesiones que se hubiesen efectuado en el mes inmediato anterior a la elaboración de dicho informe.

Durante el año 2017, la Administración del Fideicomiso ha cumplido con las instrucciones aplicables de acuerdo a como se han presentado en desarrollo del Fideicomiso.

#### 2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas durante el periodo comprendido entre el 1 de enero al 8 de agosto del 2017, a menos que se indique lo contrario.

#### 2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros del Fideicomiso al 8 de agosto del 2017 han sido preparados sobre bases contables aplicables a una entidad en liquidación, bajo las cuales se miden de la siguiente forma:

- Los activos se presentan a su valor probable de realización.
- Los pasivos a sus valores probables de cancelación.

Los estados financieros adjuntos, que se preparan para requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, deben ser incorporados en los estados financieros consolidados de los Constituyentes del Fideicomiso.

#### 2.2 Moneda funcional y moneda de presentación

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

(Expresados en dólares de E.U.A.)

#### 2.3 Efectivo

El efectivo incluye depósitos a la vista en bancos.

#### 2.4 Patrimonio del Fideicomiso

Está constituido por los aportes recibidos del Constituyente, estos serán restituidos al momento de la liquidación del Fideicomiso.

#### 2.5 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por intereses y rendimientos se reconocen sobre la base de la proporción de tiempo transcurrido, el cual no difieren significativamente de la valoración de las inversiones a precios de mercado. Los ingresos por intereses incluyen aquellos generados por el efectivo y equivalentes de efectivo y por las inversiones a valor razonable a través de ganancias y pérdidas.

#### 2.6 Gastos

Los gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago de acuerdo a los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) en la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros".

#### 3. EFECTIVO

Composición

Banco Internacional S.A.

2017

259.961

Con cheque No. 3456189 emitido el 7 de agosto del 2017 a nombre Meisterblue Cia. Ltda., con lo cual, se cancelaron los remanentes del Fideicomiso.

#### 4. CUENTAS POR PAGAR

Composición

2017

Constituyente

259.684

Corresponde a US\$ 175.891 de los aportes de Promitentes Compradores por la compra de bienes en la Urbanización Rey Juan Carlos y US\$83.793 por rendimientos de inversiones efectivizadas en el 2017, que será restituido al Constituyente Inicial Meisterblue S.A.

(Expresados en dólares de E.U.A.)

#### 5. IMPUESTO A LA RENTA

#### a) Situación Fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros, el Fideicomiso no ha sido fiscalizado por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2015 y 2016 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

#### b) Impuesto a la renta diferido

Dada la naturaleza de las operaciones del Fideicomiso no se han determinado diferencias temporarias que impliquen cálculo de impuesto a la renta diferido.

#### c) Legislación vigente

El Código de la Producción aprobado por la Asamblea Nacional el 29 de diciembre de 2010, se incorporó a la Ley de Régimen Tributario Interno el Art. 42.1, donde se aclara sobre el impuesto a la renta que los Fideicomisos mercantiles que desarrollen actividades empresariales u operen negocios en marcha, deberán declarar y pagar el correspondiente impuesto a la renta por las utilidades obtenidas, de la misma manera que lo realiza el resto de sociedades. También se indica que los Fideicomisos mercantiles que no desarrollen actividades empresariales u operen negocios en marcha, están exentos del pago de impuesto a la renta. Sin perjuicio de ello, deberán presentar únicamente una declaración informativa de impuesto a la renta, en la que deberá constar el estado de situación del Fideicomiso mercantil.

Para efectos tributarios se entenderá que un Fideicomiso mercantil realiza actividades empresariales u opera un negocio en marcha, cuando su objeto y/o la actividad que realiza es de tipo industrial, comercial, agrícola o de prestación de servicios, así como cualquier otra que tenga ánimo de lucro, y que regularmente sea realizada a través de otro tipo de sociedades.

#### 6. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

Entre el 1 de enero al 8 de agosto del 2017, corresponden a aportes entregados en efectivo por el Constituyente en la constitución del Fideicomiso.

#### 7. EVENTOS SUBSECUENTES

Mediante escritura pública, el 21 de septiembre del 2017 se procede a realizar la declaración de liquidación del Fideicomiso Rey Juan Carlos VR, de conformidad con el numeral diescisiete de la cláusula Undécima dos punto tres de la escritura de constitución del Fideicomiso. Adicional la Superintendencia de Compañias, Valores y Seguros emitió la resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2017-00022142 con fecha 27 de octubre del 2017 correspondiente a la liquidación del Fideicomiso.

Ab. Rafael Sandoval Vela Representante Legal Fideicomiso Rey Juan Carlos VR (En Liquidación)

Ec. Karyna Ampuero Ávila Contadora General Fideicomiso Rey Juan Carlos VR (En Liquidación)