

## **FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALIA**

### **INFORMACION FINANCIERA SUPLEMENTARIA**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

#### **INDICE**

Informe de los auditores independientes sobre la información financiera suplementaria.

- |         |   |  |
|---------|---|--|
| ANEXO 1 | - | El negocio fiduciario refleja el cumplimiento del objeto del Fideicomiso.  |
| ANEXO 2 | - | Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el contrato de Fideicomiso.  |
| ANEXO 3 | - | Opinión sobre la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario.  |
| ANEXO 4 | - | Revelación de los hechos o situaciones que impiden el normal desarrollo del negocio fiduciario y que retardan, o pueden retardar de manera sustancial, su ejecución y/o terminación del mismo. |

#### **Abreviaturas utilizadas:**

- |             |   |   |
|-------------|---|---|
| US\$        | - | Dólar estadounidense                              |
| Fiduciaria  | - | Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. |
| Fideicomiso | - | Fideicomiso De Inversión Plusvalía                |

Q Av. Amazonas N21-147 y Robles, Of. 720 y 803

T +593 (2) 2506 866

F +593 (2) 2554 656

G Av. Francisco de Orellana y Miguel H. Alcívar,  
Centro Empresarial Las Cámaras , Of. 401 y 502

T +593 (4) 2683 789

F +593 (4) 2683 873

[www.moorestephens-ec.com](http://www.moorestephens-ec.com)

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LA INFORMACION FINANCIERA SUPLEMENTARIA

Al Representante Legal de:

**Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.**

Guayaquil, 27 de mayo del 2015

1. En relación con nuestra auditoría de los estados financieros del Fideicomiso de Inversión Plusvalía al 31 de diciembre del 2014, sobre los cuales hemos emitido nuestro informe que contiene una opinión adversa con una salvedad, de fecha 27 de mayo del 2015, también hemos auditado la información financiera suplementaria contenida en los anexos 1 a 4.
2. Se transcribe a continuación el texto de la salvedad a la opinión expresada por los auditores independientes en el informe mencionado en el primer párrafo: "Tal como se detalla en la Notas 7 y 8, al 31 de diciembre del 2014 la Administración del Fideicomiso no ha constituido una provisión por el deterioro de sus activos financieros que ascienden a US\$7,522,002, cuya recuperación está sujeta a la concreción de ciertos hechos en el futuro por cuanto los emisores de dichos instrumentos financieros se encuentra intervenido por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. La Administración del Fideicomiso ha evaluado y determinado a través de la asesoría de un experto que la probabilidad de pérdida es del 50% del valor de sus inversiones, la cual no ha sido registrada en los estados financieros del Fideicomiso. En consecuencia, el resultado integral del año y los resultados acumulados al final año están sobrestimados en aproximadamente US\$3,761,000."
3. Nuestra auditoría fue efectuada principalmente con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros básicos tomados en conjunto. La información financiera suplementaria contenida en los anexos 1 a 4 arriba mencionados, se presenta en cumplimiento con lo establecido en la Codificación de Resoluciones de la Junta de Regulación del Mercado de Valores (antes Consejo Nacional de Valores) y no se requiere como parte de los estados financieros básicos. El Fideicomiso De Inversión Plusvalía, es responsable de la preparación y presentación razonable de esta información financiera suplementaria de acuerdo con las normas establecidas por Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.
4. En nuestra opinión, la información financiera suplementaria mencionada en el párrafo 1 anterior, ha sido preparada razonablemente en todos sus aspectos importantes de acuerdo con las normas establecidas por la Junta de Regulación del Mercado de Valores.

Al Representante Legal de:

**Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.**

Guayaquil, 27 de mayo del 2015

5. Este informe se emite exclusivamente para información y uso de la administración del Fideicomiso De Inversión Plusvalía y para su presentación ante la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros en cumplimiento de las disposiciones emitidas por esta entidad de control; y no debe ser utilizado para otros propósitos.

MOORE STEPHENS

Número de Registro en la  
Superintendencia de  
Compañías: SC-RNAE-2-760



Fernando Castellanos R.  
Representante Legal  
No. de Registro: 17-3366R

## FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALÍA

## EL NEGOCIO FIDUCIARIO REFLEJA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO DEL FIDEICOMISO

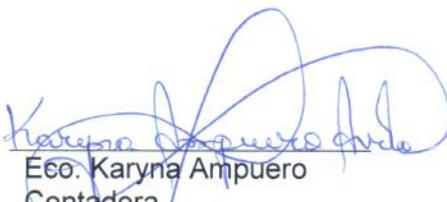
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

A continuación se detalla el objeto del Fideicomiso que consta en la correspondiente escritura de constitución, el cual, según se evidencia en su contabilidad, se ha dado cumplimiento:

| CONTENIDO   | CUMPLIMIENTO |    |     |
|---|--------------|----|-----|
|   | SI           | NO | N/A |
| <p><b><u>Objeto del Fideicomiso:</u></b></p> <p>El Fideicomiso tiene como finalidad que los bienes transferidos y los que se transfieran en el futuro al presente patrimonio autónomo, por parte de la Constituyente Inicial y de los Constituyentes Adherentes, sean invertidos por la Administradora, de acuerdo con la Política de Inversión Específica, señalada en el contrato del Fideicomiso Mercantil, en provecho de los beneficiarios y a prorrata de su respectiva participación en el Fideicomiso.</p> <p>Adicionalmente ver Anexo 2.</p> | X            |    |     |

Preparado por:

  
 Pedro Vélez Margary  
 Gerente General

  
 Eco. Karyna Ampuero  
 Contadora

## FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALÍA

## CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

A continuación se detallan las instrucciones establecidas en el contrato de fideicomiso, sobre las cuales, el Agente de Manejo ha dado cumplimiento:

| CONTENIDO   | CUMPLIMIENTO |    |     |
|---|--------------|----|-----|
|   | SI           | NO | N/A |
| <b><u>Instrucciones Fiduciarias:</u></b>  |              |    |     |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Registrar contablemente como propiedad del Fideicomiso, los bienes fideicomitados que la Constituyente transfiere en este acto y los bienes que lleguen a ser transferidos en el futuro por los Beneficiarios en los términos y condiciones señalados en este contrato.</li> </ul>   | X            |    |     |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Emitir constancias documentales, cuando así se lo solicite por escrito los beneficiarios.</li> </ul>   | X            |    |     |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Abrir una cuenta corriente en una Institución financiera nacional, en la que se depositarán los dineros aportados por los Beneficiarios y se manejarán los recursos que conformen el Fideicomiso.</li> </ul>   | X            |    |     |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Celebrar con los Constituyentes Adherentes y/o Cesionarios el respectivo Contrato de Adhesión.</li> </ul>  | X            |    |     |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Convocar a la primera Junta de Fideicomiso que se encargará de la designación de los vocales que conformarán la Junta de Fideicomiso.</li> </ul>   | X            |    |     |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Una vez conformada la Junta de Fideicomiso, por la designación de sus respectivos vocales y la aceptación expresa de ellos, la Fiduciaria dejará de contar con las instrucciones que le imparta unilateralmente la Constituyente y deberá convocar a la Junta de Fideicomiso, siempre que requiera su aprobación.</li> </ul> | X            |    |     |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Celebrar el contrato de Custodia previa aprobación de la Junta de Fideicomiso.</li> </ul>  | X            |    |     |

ANEXO 2

| CONTENIDO   | CUMPLIMIENTO |    |     |
|---|--------------|----|-----|
|   | SI           | NO | N/A |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Contratar, dentro del primer mes de cada año, a una firma auditora externa inscrita en el Registro de Mercado de Valores, para que audite los estados financieros.</li> </ul>  | X            |    |     |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Restituir anticipadamente a los beneficiarios los valores equivalentes a los bienes fideicomitidos y los rendimientos producto de la inversión, de existirlos, a prorrata de su participación en el Fideicomiso y de acuerdo con el procedimiento de rescate de Inversión.</li> </ul>  |              |    | X   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ejercer todas las acciones, derechos y obligaciones inherentes a la calidad del Representante Legal del Fideicomiso, propietario de los bienes transferidos a título del Fideicomiso Mercantil.</li> </ul>   | X            |    |     |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Realizar todos los actos, y celebrar todos los contratos que considere necesarios para lograr el cumplimiento de la finalidad del Fideicomiso, de tal manera que no sea la falta de capacidad lo que impida dicho incumplimiento.</li> </ul>   | X            |    |     |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Defenderse o interponer procesos judiciales o reclamos extrajudiciales, cuyo objeto sea cualquiera de los bienes que conforman el patrimonio autónomo, ejercer las acciones o proponer las excepciones legales inherentes a su calidad de representante legal del Fideicomiso.</li> </ul>  |              |    | X   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• En el evento de que los Beneficiarios resuelvan ceder, transferir o enajenar los derechos fiduciarios emanados de este contrato, la Fiduciaria será quien elabore el texto mediante el cual se instrumente dicha cesión, transferencia o enajenación, mismo que será conocido y aprobado por la Junta de Fideicomiso.</li> </ul>   | X            |    |     |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• En caso que, por la aplicación de la Política de Inversión Específica existan títulos valores o cartera en general en el Patrimonio autónomo, la Fiduciaria deberá realizar las gestiones necesarias para su correcta administración, la cual incluye la contratación de un administrador de esta cartera o títulos valores previa aprobación de la Junta de Fideicomiso.</li> </ul> | X            |    |     |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Registrar como Beneficiarios del presente Fideicomiso, a la Constituyente y/o Constituyentes Adherentes, en proporción a la participación efectiva en el patrimonio</li> </ul>   | X            |    |     |

ANEXO 2

| CONTENIDO   | CUMPLIMIENTO |    |     |
|---|--------------|----|-----|
|   | SI           | NO | N/A |
| <p>autónomo, o quienes los sucedan legalmente por cesión, subrogación o cualquier otra causa legal.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Establecer los resultados líquidos generados por el Fideicomiso en cada ejercicio fiscal los cuales serán repartidos a los Beneficiarios a prorrata de su participación efectiva de cada uno de ellos sobre el Fideicomiso.</li> <li>• Restituir por efectos de la terminación y liquidación de este Fideicomiso, a los Beneficiarios cualquier remanente que hubiere en el patrimonio autónomo, una vez pagados todos los costos y gastos del Fideicomiso.</li> <li>• Conformar un Comité de Vigilancia.</li> </ul> | X            |    | X   |
|   | X            |    |     |

Preparado por:

  
 Pedro Vélez Margary  
 Gerente General

  
 Eca. Karina Ampuero  
 Contadora

**FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALÍA**

**OPINION SOBRE LA RAZONABILIDAD DEL VALOR DE LOS BIENES DEL PATRIMONIO DEL NEGOCIO FIDUCIARIO**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

El informe, de fecha 27 de mayo del 2015, de los auditores independientes sobre los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2014, contiene una opinión con una salvedad relacionada al valor del bien del Patrimonio del Negocio Fiduciario:

Se transcribe a continuación la referida salvedad: "Tal como se detalla en la Notas 7 y 8, al 31 de diciembre del 2014 la Administración del Fideicomiso no ha constituido una provisión por el deterioro de sus activos financieros que ascienden a US\$7,522,002, cuya recuperación está sujeta a la concreción de ciertos hechos en el futuro por cuanto los emisores de dichos instrumentos financieros se encuentra intervenido por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. La Administración del Fideicomiso ha evaluado y determinado a través de la asesoría de un experto que la probabilidad de pérdida es del 50% del valor de sus inversiones, la cual no ha sido registrada en sus estados financieros del Fideicomiso. En consecuencia, el resultado integral del año y los resultados acumulados al final año están sobrestimados en aproximadamente US\$3,761,000."

Preparado por:

  
Pedro Vélez Margary  
Gerente General

  
Eco. Karyna Ampuero  
Contadora

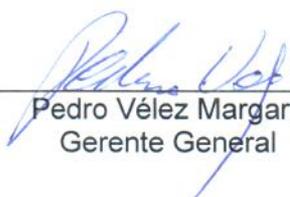
**FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALÍA**

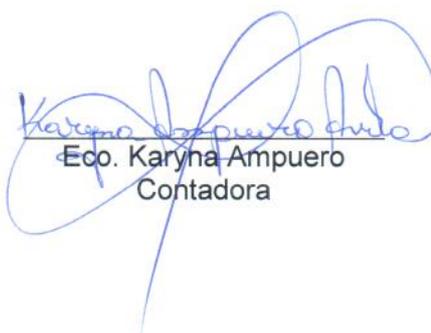
**REVELACION DE LOS HECHOS O SITUACIONES QUE IMPIDEN EL NORMAL DESARROLLO DEL NEGOCIO FIDUCIARIO Y QUE RETARDAN, O PUEDEN RETARDAR DE MANERA SUSTANCIAL, SU EJECUCION Y/O TERMINACION DEL MISMO**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

En la Nota 1 a los estados financieros presentados por separado se mencionan los hechos relevantes del año 2014.

Preparado por:

  
Pedro Vélez Margary  
Gerente General

  
Eco. Karyna Ampuero  
Contadora