

Rentas e Inmobiliarias Rentbil S.A.

Estados financieros e informe de los auditores independientes al 31 de diciembre del 2012, con cifras comparativas al 31 de diciembre del 2011

Rentas e Inmobiliarias Rentbil S.A.

Estados financieros e informe de los auditores independientes al 31 de diciembre del 2012, con cifras comparativas al 31 de diciembre del 2011

Contenido

Opinión de los Auditores Independientes

Estados Financieros Auditados

Estados de Situación Financiera

Estados del Resultado Integral

Estados de Cambios en el Patrimonio

Estados de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

Signos utilizados

US\$ Dólares de los Estados Unidos de América

NIIF Normas Internacionales de Información Financiera



Grant Thornton

An instinct for growth™

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A la Junta de Accionistas de:
Rentas e Inmobiliarias Rentbil S.A.**

Dictamen sobre los estados financieros

Hemos auditado el balance general adjunto de **Rentas e Inmobiliarias Rentbil S.A.**, al 31 de diciembre del 2012 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros

La administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debidas a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos así como que planeemos y desempeñemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

Grant Thornton Ecuador

Av. Amazonas N21-147 y Roca
Edificio Río Amazonas - Piso 7 Of. 701
Quito
T +593 2 222 1719 / 250 3893
F +593 2 255 1811

Av. Fco de Orellana
Edificio World Trade Center - Piso 2
Of. 221
Guayaquil
T +593 4 263 0697
F +593 4 263 0706

www.grantthornton.ec



Grant Thornton

An instinct for growth™

Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros.

Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la entidad, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra evidencia de auditoría proporciona una base razonable para expresar una opinión.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, respecto de todo lo importante, la posición financiera de **Rentas e Inmobiliarias Rentbil S.A.**, al 31 de diciembre del 2012, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Otros requisitos legales y regulatorios

Nuestra opinión sobre el cumplimiento por parte de **Rentas e Inmobiliarias Rentbil S.A.**, de obligaciones tributarias al 31 de diciembre del 2012, se emitirá por separado.

Abril, 24 del 2013

Quito, Ecuador

Maria de los Angeles Guizarro
CPA No. 22.120

Grant Thornton Debra Ecuador Cía. Ltda.
RNAE No. 322

Rentas e Inmobiliarias Rentbil S.A.

Estados de situación financiera

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2012,
con cifras comparativas a los años terminados al 31 de diciembre del 2011 y 2010
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	Notas	2012	2011	2010
Activos				
Corriente				
Efectivo en caja y bancos	6	552	550	1,053
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, neto	7	58,155	270,829	301,802
Total activo corriente		58,707	280,188	302,855
No corriente				
Propiedades de Inversión	8	127,012	138,089	148,338
Inversiones en Subsidiarias	9	821,950	821,950	821,950
Total activo no corriente		948,962	960,039	970,288
Total activos		1,008,469	1,240,227	1,273,203
Pasivos y patrimonio				
Corriente				
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	10	583	200,000	200,120
Impuesto por pagar	11 (a)		0,950	17,081
Total pasivo corriente		583	200,950	218,101
Patrimonio				
Capital Asignado		100,000	100,000	100,000
Reservas		15,415	15,415	15,415
Resultados acumulados		892,471	917,862	939,687
Total patrimonio	12	1,007,886	1,033,277	1,055,102
Total pasivos y patrimonio		1,008,469	1,240,227	1,273,203


David Porco
Representante Legal


Narciso Espin
Contador General

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 16 forman parte integral de los estados financieros

Rentas e Inmobiliarias Rentbil S.A.

Estados del Resultado Integral

Por el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2012,
con cifras comparativas del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2011
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Gastos Operacionales		18,604	14,857
Gastos Financieros		10	18
Otros gastos		84	
Pérdida antes de impuesto a la renta		(18,707)	(14,875)
Impuesto a la renta	12	6,684	6,950
Resultado neto		(25,391)	(21,825)



David Porico
Representante Legal



Narciza Espín
Contador General

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 16 forman parte integral de los estados financieros

Rentas e Inmobiliarias Rentbil S.A.

Estados de cambios en el patrimonio

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2012, con cifras comparativas al 31 de diciembre del 2011
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

Notas	Capital Social	Reserva Legal	Resultados acumulados			Total
			Reserva por Revaluación	Resultado Acumulado	Resultado neto	
Datos al 31 de diciembre del 2010 en NRC	100,000	15,415	812,085	38,510	88,992	1,055,102
Ajuste cierre gastos preoperacionales			(812,085)	812,085		-
Datos al 31 de diciembre del 2010 en NIIF	12	100,000	15,415	-	88,992	1,055,102
Transferencia a resultados acumulados Resultado neto				88,992	(88,992)	-
					(21,625)	(21,625)
Datos al 31 de diciembre del 2011 en NIIF	12	100,000	15,415	-	839,587	1,033,277
Transferencia a resultados acumulados Resultado neto				(21,625)	21,625	-
					(25,391)	(25,391)
Datos al 31 de diciembre del 2012 en NIIF	12	100,000	15,415	-	917,882	1,007,888

David Purde
Representante Legal

Nancy Cadin
Contador General

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 18 forman parte integral de los estados financieros

Rentas e Inmobiliarias Rentbil S.A.

Estados de flujos de efectivo

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2012, con cifras comparativas al 31 de diciembre del 2011
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Flujo originado por actividades de operación		
Efectivo provisto por clientes	35.239	22.286
Efectivo utilizado en pagos a proveedores, a empleados y otros	(21.646)	(22.780)
Total efectivo neto provisto por actividades de operación	13.593	(494)
Flujo originado por actividades de financiamiento		
Efectivo utilizado en compañías relacionadas	(13.600)	
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	(13.600)	
Variación neta del efectivo y equivalentes de efectivo	(7)	(494)
Saldo inicial de efectivo en caja y bancos	550	1.053
Saldo final de de efectivo en caja y bancos	562	559


David Ponce
Representante Legal


Narelza Espin
Contador General

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 16 forman parte integral de los estados financieros

Rentas e Inmobiliarias Rentbil S.A.

Conciliación

Entre el flujo neto originado por actividades de operación y el resultado neto del ejercicio

Por los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2012,
con cifras comparativas de los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2011
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Resultado neto	(25.391)	(21.825)
Partidas de conciliación entre el resultado neto del año y los flujos de efectivo netos provistos por actividades de operación		
Depreciaciones	10.277	10.249
Impuesto a la renta	6.684	6.950
Resultado conciliado	(8.430)	(4.626)
Cambios netos en el capital de trabajo		
(Aumento) disminución de clientes	35.239	22.286
(Aumento) disminución de otras cuentas por cobrar	(165)	(53)
Aumento de proveedores	583	(120)
Disminución otras cuentas por pagar	(13.634)	(17.981)
Efectivo neto provisto (utilizado en) actividades de operación	13.593	(494)


David Ponce
Representante Legal


Narciza Espín
Contador General

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 16 forman parte integral de los estados financieros

Rentas e Inmobiliarias Rentbil S.A.

Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre de 2012 y 2011
(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. Identificación de la Compañía

Rentas e Inmobiliarias Rentbil S.A. fue constituida y existe bajo las leyes ecuatorianas desde su inscripción en el Registro Mercantil el 20 de marzo del 2003, con un plazo de duración de noventa y nueve años. Su domicilio principal es la ciudad de Quito.

2. Operaciones

La Compañía tiene como objeto principal; la compra, venta, arrendamiento y comercialización de todo tipo de bienes inmuebles y oficinas. Durante el año 2012 y 2011 la Compañía no ha generado ingresos operativos lo que ha ocasionado una pérdida importante en el año, sin embargo, cuenta con el respaldo de sus accionistas y la administración está considerando la generación de operaciones para el año 2013 que aseguren la continuidad del negocio.

3. Políticas Contables

Los estados financieros separados adjuntos de la Compañía han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB"), según los requerimientos establecidos por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. La Compañía a pesar de que califica como una Pymes ha decidido realizar sus operaciones desde su constitución bajo NIIF completas a fin de tener la misma base contable que sus compañías relacionadas.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros individuales, tal como lo requiere la NIIF 1- Adopción de NIIF por Primera Vez, estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2012.

a) Declaración de conformidad y presentación

Los estados financieros separados de la Compañía han sido preparados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Los Estados Financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2011 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2011 correspondientes al primer año de transición han sido preparados exclusivamente para ser presentados de manera comparativa como parte del proceso de conversión a NIIF de la Compañía para el año terminado el 31 de diciembre del 2012.

De acuerdo a lo dispuesto por la normativa contable la Compañía presenta por separado los estados financieros consolidados con Proadser S.A. al 31 de diciembre de 2012.

Rentas e Inmobiliarias Rentbil S.A.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

b) Bases de medición

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico.

c) Moneda funcional y de presentación

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en los estados financieros individuales de la Compañía y sus notas están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América.

d) Uso de estimaciones y juicios de los Administradores

La preparación de estados financieros de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables. Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados por la administración de manera regular, sin embargo, debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

En la preparación de los estados financieros se han utilizado estimaciones tales como:

Deterioro de activos

Una pérdida por deterioro se reconoce por la cantidad por la cual el monto en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo excede su monto recuperable.

Los activos no financieros como Propiedad de inversión sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el valor en libros puede no ser recuperable. Para revisar si los activos han sufrido una pérdida por deterioro de valor, la Compañía primero analiza si los activos sujetos a análisis de deterioro presentan indicios de deterioro para lo cual se establece los siguientes parámetros que deben considerarse:

- a) Disminución significativa del valor de mercado del activo;
- b) Cambios significativos adversos para la empresa en el entorno tecnológico, comercial, económico o legal en que opera o en el mercado al cual está dirigido el activo;
- c) Evidencia sobre la obsolescencia o daño físico del activo;
- d) Cambios significativos con efecto adverso en relación con el grado o con la forma en que el activo se usa o se espera usar; y
- e) Evidencia, que indica que el rendimiento económico del activo es o será peor que lo esperado.

Rentas e Inmobiliarias Rentbil S.A.

Los resultados reales pueden variar, y pueden causar ajustes significativos a los activos de la Compañía dentro del siguiente ejercicio.

Vida útil de propiedad de inversión

La determinación de las vidas útiles de los componentes de vida útil definida involucra juicios y supuestos que podrían ser afectados si cambian las circunstancias. La administración revisa estos supuestos en forma periódica y los ajusta en base prospectiva en el caso de identificarse algún cambio.

e) **Negocio en Marcha**

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable, empresa en marcha, a menos que se indique todo lo contrario **Rentas e Inmobiliarias Rentbil S.A.**, es una entidad con antecedentes de empresa en marcha, por el movimiento económico de sus operaciones y por el tiempo que dispone para seguir funcionando en el futuro de acuerdo a su constitución.

f) **Activos y pasivos financieros**

Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando los mismos son parte de las cláusulas contractuales de un instrumento financiero.

Los activos financieros se dejan de reconocer cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo de un activo financiero expiran, o cuando el activo financiero y todos los riesgos sustanciales y recompensas han sido transferidos. Un pasivo financiero se deja de reconocer cuando se extingue, se cancela o vence.

Los activos y pasivos financieros que la Compañía adquiera pueden ser clasificados de la siguiente manera: cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, cuentas por pagar y otras cuentas por pagar. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos y pasivos financieros.

Reconocimiento de activos y pasivos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable.

Los activos financieros y pasivos financieros se miden posteriormente como se describe a continuación.

i) Cuentas por Cobrar y otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Las cuentas por cobrar representan principalmente los saldos pendientes de cobro a compañías relacionadas. El efectivo en bancos de la Compañía, así como las cuentas por cobrar, y la mayoría de

Rentas e Inmobiliarias Rentbil S.A.

las otras cuentas por cobrar caen en esta categoría de instrumentos financieros.

Las cuentas comerciales a corto plazo no se descuentan, ya que la administración de la Compañía ha determinado que el cálculo del costo amortizado no presenta diferencias con respecto al monto facturado y debido a que efecto no es importante, ya que las transacciones bajo estas condiciones no tienen costos significativos asociados y se encuentran bajo prácticas de mercado.

ii) Pasivos financieros

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen cuentas por pagar y otras cuentas por pagar.

g) **Propiedades de Inversión**

Las propiedades de inversión corresponden a inmuebles mantenidos por la Compañía con la finalidad de generar plusvalías y no para ser utilizadas en el transcurso normal de sus negocios.

Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo. Los costos asociados a la transacción se incluyen en la medición inicial.

La Compañía ha elegido como política contable el modelo del costo para la medición posterior de las propiedades de inversión.

h) **Inversiones en subsidiarias y asociadas**

La Compañía mide sus inversiones en subsidiarias y asociadas al costo. Los dividendos procedentes de una subsidiaria o asociada se reconocen en el resultado cuando surja el derecho a recibirlo.

i) **Impuesto a la renta**

La Compañía registra el Impuesto a la Renta sobre la base de la renta líquida imponible determinada según las normas establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento. El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente (causado) e impuestos diferidos. Los impuestos se reconocen en el resultado, excepto en la medida en que estos se refieran a partidas reconocidas en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio neto. En este caso, el impuesto también se reconoce en el otro resultado integral o directamente en patrimonio neto, respectivamente.

i) Impuesto Corriente

El impuesto corriente es el que se estima pagar o recuperar en el ejercicio, utilizando las tasas impositivas y leyes tributarias aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance de situación, correspondiente al ejercicio presente y a cualquier ajuste a pagar o a recuperar relativo a ejercicios anteriores.

Rentas e Inmobiliarias Rentbil S.A.

El cálculo del impuesto corriente se basa en las tasas fiscales que han sido promulgadas o que estén sustancialmente promulgadas al cierre del periodo de reporte.

ii) Impuesto Diferido

El impuesto diferido se calcula utilizando el método del balance que identifica las diferencias temporarias que surgen entre los saldos reconocidos a efectos de información financiera y los saldos a efectos fiscales. Sin embargo, los impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción, distinta de una combinación de negocios, que, en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal.

El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas (y leyes) aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera serán de aplicación cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide. Los impuestos diferidos son reconocidos como gasto o ingreso, e incluidos en la determinación de la ganancia o pérdida neta del ejercicio, excepto si han surgido de una transacción que se ha reconocido directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso se registra inicialmente con cargo o abono al patrimonio.

Los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan si, y solo si, existe un derecho legalmente reconocido de compensar los activos por impuesto corriente con los pasivos por impuesto corriente y cuando los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto sobre las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal, que recaen sobre la misma entidad o sujeto fiscal, o diferentes entidades o sujetos fiscales, que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se reconocen en los estados financieros como activos y pasivos no corrientes, con independencia de su fecha esperada de realización o liquidación.

j) **Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar**

Las cuentas comerciales a pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario de las operaciones.

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar se reconocen a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe una diferencia relevante con su valor razonable.

k) **Provisiones, Activos contingentes y Pasivos Contingentes**

Las provisiones son reconocidas cuando existen obligaciones presentes como resultado de un evento pasado y probablemente lleven a una salida de recursos económicos por parte de la Compañía y los montos se pueden estimar con cierta fiabilidad.

Rentas e Inmobiliarias Rentbil S.A.

El tiempo o el monto de esa salida pueden aún ser inciertos. Las provisiones se miden con base en el gasto estimado requerido para liquidar la obligación presente, a la luz de la evidencia más confiable disponible a la fecha de reporte, incluyendo los riesgos e incertidumbres asociados con la obligación actual.

En aquellos casos en los que se considere poco probable o remota una posible salida de recursos económicos como resultado de las obligaciones presentes, no se reconoce ningún pasivo.

La posible entrada de beneficios económicos a la Compañía que aún no cumpla con los criterios de reconocimiento de activo, se consideran como activos contingentes.

l) Gastos

Los gastos se registran al costo de la contraprestación recibida. Los gastos se imputan a la cuenta de resultados en función del criterio del devengo, es decir, en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía y puedan ser confiablemente medidos, con independencia del momento en que se produzca el pago derivado de ello.

m) Estado de flujo de efectivo

Para efectos de preparación del Estado de flujos de efectivo, la Compañía ha definido las siguientes consideraciones:

Efectivo en bancos: Comprende el efectivo en bancos.

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Compañía, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

Actividades de inversión: corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo en bancos.

Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

n) Clasificación de saldos en corriente y no corriente

En el estado de situación financiera adjunto, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período. En el caso que existiese obligaciones cuyo vencimiento es inferior a doce meses, pero cuyo refinanciamiento a largo plazo esté asegurado a discreción de la Compañía, mediante contratos de crédito disponibles de forma incondicional con vencimiento a largo plazo, podrían clasificarse como pasivos a largo plazo.

Rentas e Inmobiliarias Rentbil S.A.

4. Primera aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Compañía ABC, preparó sus estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) hasta el año terminado al 31 de diciembre de 2011, ya que dichas normas eran los principios contables aplicados localmente en el Ecuador.

Los presentes estados financieros, al 31 de diciembre del 2012, se han considerado como los de primera aplicación de normativa NIIF, presentando el año 2012 y 2011 para efectos comparativos de acuerdo a lo dispuesto en la NIIF 1 - Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera.

La preparación de los estados financieros bajo NIIF requirió modificaciones en la presentación y la valorización de las normas aplicadas hasta el 31 de diciembre del 2012, ya que ciertos principios y requerimientos de NIIF, son substancialmente diferentes a los principios contables locales equivalentes.

La siguiente es una descripción detallada de las principales diferencias entre las dos normativas aplicadas por la Compañía y el impacto sobre patrimonio al 31 de diciembre del 2012 y 2011.

a) Explicaciones de las principales diferencias

Reconocimiento de propiedades de inversión

Bajo Normas Ecuatorianas de Contabilidad la Compañía había reconocido en años anteriores los inmuebles como parte de sus propiedades; sin embargo, dichos inmuebles fueron reclasificados como propiedades de inversión debido a que son mantenidos para generar plusvalías y no para ser utilizados en el transcurso normal de sus negocios.

Para la propiedad de inversión se establecieron vidas útiles en función al tiempo estimado de uso y no a las vidas tributarias existentes.

5. Nuevas NIIF e Interpretaciones del Comité de Interpretaciones NIIF (CINIIF) no Adoptadas

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, existen ciertas normas, enmiendas e interpretaciones a las normas ya existentes que aún no son de efectiva aplicación y que no han sido adoptadas por la Compañía.

La Compañía no adoptó las NIIF o revisiones de NIIF que se detallan a continuación, dado que su aplicación no es exigida al cierre del período terminado el 31 de diciembre de 2012:

- NIIF 9 (modificada en 2010): Aplicable en los ejercicios que se inicien el o después del 1ro. De enero de 2015, introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos y pasivos financieros y para ser dados de baja; requiere que todos los activos financieros que están dentro del

Rentas e Inmobiliarias Rentbil S.A.

alcance de la NIC 39 Instrumentos financieros - Reconocimiento y Medición sean medidos posteriormente a costo amortizado o valor razonable. Para los cambios en el valor razonable de pasivos financieros que son designados como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, el monto del cambio en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a los cambios en el riesgo de crédito de esa deuda es reconocido a través de otros resultados integrales, a menos que el reconocimiento de los cambios en el riesgo de crédito de la deuda en otro resultado integral creara o incrementara la asimetría contable. Anteriormente, de acuerdo con la NIC 39, el monto total del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en resultados, era reconocido en pérdidas y ganancias.

- NIIF 10: Estados financieros consolidados, y su enmienda "Entidades de inversión": Emitida el 12 de mayo de 2011. Establece los principios para la preparación y presentación de los estados financieros consolidados cuando la entidad controla una o más entidades; esta norma reemplaza los requisitos de consolidación establecidos en la SIC-12 Consolidación - Entidades de cometido específico y en la NIC 27 Estados financieros consolidados y separados. Si bien la norma es efectiva para períodos anuales que comiencen a partir del 1° de enero de 2013, se aconseja su aplicación anticipada. La NIIF 10 se basa en los principios existentes para identificar al concepto de control como el factor determinante para establecer si una entidad debe estar incluida en los estados financieros consolidados de la sociedad controladora. La norma proporciona orientación adicional para ayudar en la determinación de control donde esto es difícil de evaluar.
- NIIF 11 - Acuerdos conjuntos: Emitida el 12 de mayo de 2011 y aplicable a ejercicios que se inicien el o después del 1ro de enero de 2013; prevé reflejar de una manera más realista las implicaciones de los acuerdos conjuntos, centrándose en los derechos y obligaciones del acuerdo, en lugar de su forma jurídica (como es el caso actualmente). La norma está enfocada en resolver las inconsistencias en la exposición de los acuerdos conjuntos al exigir un método simple para registrar las participaciones en entidades controladas de forma conjunta.
- NIIF 12 - Exposición de intereses en otras entidades: Emitida el 12 de mayo de 2011, es una norma nueva y completa que trata sobre los requisitos de exposición para todos los tipos de interés en otras entidades, incluidas las subsidiarias, los acuerdos conjuntos, y entidades asociadas y estructuras no consolidadas. Es efectiva para ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2013. Se aconseja su aplicación.
- NIIF 13 - Medición del valor razonable: Emitida el 12 de mayo de 2011 y aplicable en los ejercicios que se inicien el o después del 1ro. de enero de 2013, establece una sola estructura para la medición del valor razonable cuando es requerido por otras normas. Esta NIIF aplica a los elementos tanto financieros como no financieros medidos a valor razonable. Valor razonable se define como "el precio que sería recibido para vender un activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre los participantes en el mercado a la fecha de medición".

Rentas e Inmobiliarias Rentbil S.A.

- NIC 19 - Beneficios a empleados: la enmienda incluye un número de mejoras específicas a la Norma, esta versión modificada de NIC 19 es efectiva para los ejercicios que comienzan el 1ro. de enero de 2013.. Los principales cambios están referidos a: eliminar el "método corredor", requiriendo a las entidades reconocer todas las ganancias y pérdidas que surgen en el período; racionalizar la presentación de cambios en los activos y pasivos del plan; mejorar los requisitos de exposición, incluyendo información sobre las características de los planes de beneficio y los riesgos a los que las entidades se exponen a través de la participación en ellos.
- NIC 32 y NIIF 7 - Enmienda sobre compensación de activos financieros con pasivos financieros: La enmienda Compensación de Activos Financieros y Pasivos Financieros (Modificaciones a la NIC 32 y de la NIIF 7), emitida en diciembre de 2011, derogó el párrafo GA38 y añadió los párrafos GA38A a GA38F, según los cuales una entidad aplicará esas modificaciones a periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2014. Una entidad aplicará esas modificaciones de forma retroactiva. Se permite su aplicación anticipada.
- Mejoras a las NIIF emitidas en 2012: Incluyen mejoras a las siguientes normas: NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, NIC 1 Presentación de Estados Financieros, NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo, NIC 32 Instrumentos Financieros: Presentación, NIC 34 Información Financiera Intermedia. Aplicable a periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2013. Se permite su aplicación anticipada.

6. Gestión de Riesgos Financieros y Definición de Cobertura

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a diversos riesgos financieros que pueden afectar de manera más o menos significativa el valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados. Las políticas de administración de riesgo son aprobadas y revisadas periódicamente por su Administración.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, así como una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

a) Riesgos Financieros

i) *Riesgo de crédito*

Este riesgo consiste en la capacidad de terceros de cumplir con sus obligaciones financieras con la Compañía, generando posibles pérdidas.

Rentas e Inmobiliarias Rentbil S.A.

a. Cuentas por cobrar Compañías Relacionadas

Representan un importante monto dentro de los saldos de balance y corresponden principalmente a cuentas por cobrar a INT Food Services Corp. El saldo corresponde a ventas de años anteriores (véase nota 14).

La Administración ha definido políticas claras dentro de la gestión interna del grupo, por lo que las operaciones se encuentran debidamente soportadas y estructuradas.

b) **Riesgo de liquidez**

Este riesgo está asociado a la capacidad de la Compañía para responder ante los compromisos financieros adquiridos, y a su capacidad para ejecutar sus planes de negocios con fuentes de financiamiento estables, al respecto la Compañía históricamente genera flujos de fondos positivos, manteniendo un flujo de caja operativo suficiente para satisfacer todas sus obligaciones.

c) **Riesgo operacional**

El riesgo operacional comprende la posibilidad de incurrir en pérdidas por deficiencias o fallas o inadecuaciones de los siguientes aspectos o factores de riesgos:

- Procesos, que son las acciones de calidad que interactúan para llevar a cabo las operaciones de la compañía.
- Tecnología, que es el conjunto de herramientas de hardware, software y comunicaciones, que soportan los procesos de la Compañía.
- Infraestructura, que son elementos de apoyo para la realización de las actividades.

La Compañía tiene definidos procedimientos tendientes a que se administre efectivamente su riesgo operativo en concordancia con los lineamientos de los organismos de control, basados en sistemas de reportes internos y externos.

7. **Efectivo en bancos**

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el saldo de **bancos** se compone del Banco Produbanco por US\$552 y US\$559 respectivamente, dicho efectivo no mantiene restricciones de uso.

8. **Cuentas por Cobrar Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar**

El saldo de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2012 y 2011 es como sigue:

Rentas e Inmobiliarias Rentbil S.A.

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Cuentas por cobrar comerciales:		
Relacionadas (nota 14)	57.937	93.176
	57.937	93.176
Otras cuentas por cobrar:		
Relacionadas (nota 14)		186.400
Crédito tributario	218	53
	218	186.453
Total	58.155	279.629

(1) Las cuentas por cobrar comerciales corresponden a los saldos pendientes con su relacionada Int Food Services por ventas, de las cuales la mayoría son a crédito y el saldo mantiene una antigüedad mayor a un año.

(2) A continuación un análisis de la antigüedad de otras cuentas por cobrar:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Cartera por vencer	0	
Cartera vencida entre 1 y 360 días	165	53
Cartera vencida mayor a 1 año	53	186.400
	218	186.453

9. Propiedades de inversión

La composición de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es la siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Terrenos	107.230	107.230
Edificios	20.582	30.859
	127.812	138.089

En relación a las pérdidas por deterioro del valor de las propiedades de inversión, la administración no ha evidenciado indicios de deterioro respecto de éstas. La Compañía no mantiene en prenda ni tiene restricciones sobre ítems de propiedades de inversión.

El siguiente cuadro muestra los cambios en las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2012 y 2011:

Rentas e Inmobiliarias Rentbil S.A.

2012			
	Saldo al inicio del año	Depreciaciones	Saldo al final del año
<u>No depreciables</u>			
Terrenos	107,230		107,230
<u>Depreciables</u>			
Edificios	102,770		102,770
Total costo	210,000	-	210,000
Depreciación acumulada	(71,911)	(10,277)	(82,188)
Total	138,089	(10,277)	127,812

2011			
	Saldo al inicio del año	Depreciaciones	Saldo al final del año
<u>No depreciables</u>			
Terrenos	107,230		107,230
<u>Depreciables</u>			
Edificios	102,770		102,770
Total costo	210,000	-	210,000
Depreciación acumulada	(61,662)	(10,249)	(71,911)
Total	148,338	(10,249)	138,089

10. Inversiones en subsidiarias y asociadas

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, las inversiones en acciones corresponden a la participación de la Compañía en el 88,54% del patrimonio de la Proadser S. A. por un valor de US\$821.950.

11. Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 los saldos de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, son como sigue:

Rentas e Inmobiliarias Rentbil S.A.

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Cuentas por pagar:		
Proveedores	583	120
	<u>583</u>	
Otras cuentas por pagar:		
Relacionadas (nota 14)		200.000
		<u>200.000</u>
Total	583	200.120

12. Impuesto a la Renta

a) Conciliación Tributaria

De conformidad con disposiciones legales, la provisión para el impuesto a la renta se calcula a la tarifa del 23% aplicable a la utilidad gravable por el período comprendido entre 1 de enero al 31 de diciembre del 2012 (24% aplicable a la utilidad gravable comprendida al período comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2011). Un detalle de la conciliación tributaria es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Resultado antes de impuesto a la renta	(18.707)	(14.875)
Más: Gastos no deducibles	71	
Base Imponible	<u>(18.636)</u>	<u>(14.875)</u>
Impuesto a la renta causado	-	-
Anticipo del año anterior	6.684	6.950
Impuesto a la renta por pagar mayor entre el anticipo y el impuesto causado	6.684	6.950
Menos anticipo Impuesto a la renta	6.684	
Impuesto a la renta por pagar		6.950

b) Pasivos por impuestos corrientes

Al 31 de diciembre del 2011, la Compañía mantiene como único impuesto corriente el impuesto a la renta por pagar de US\$6.950.

Rentas e Inmobiliarias Rentbil S.A.

c) Contingencias

A la fecha de este informe se encuentran pendientes de revisión por parte de las autoridades tributarias las declaraciones de impuesto a la renta de los años 2009 al 2012.

13. Patrimonio de la Compañía

Capital Social

El capital social de la compañía es de cien mil dólares (US\$100.000) dividido en 100.000 participaciones indivisibles con un valor nominal de un dólar de los Estados Unidos de América cada una.

Reserva legal

De conformidad con La Ley de Compañías de la utilidad anual, debe transferirse una cantidad no menor del 10% para formar la reserva legal hasta que ésta alcance por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

Resultados Acumulados

i. Reserva por valuación de activos

Este rubro incluye la revaluación de activos realizada en el año 2010 sobre un edificio de propiedad de la compañía.

Desde el año 2011, de acuerdo a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías este saldo se encuentra reclasificado a Resultados Acumulados dentro de la subcuenta Reserva por valuación de activos, y su saldo podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, previa resolución de la Junta General de Accionistas. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos ni podrá utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado, y es reintegrable a los Accionistas al liquidarse la compañía.

Gestión de capital

La gestión de capital se refiere a la administración del patrimonio de la Compañía, las políticas de administración de capital de la Compañía tienen por objetivo:

- Asegurar el normal funcionamiento de sus operaciones y la continuidad del negocio en el largo plazo.
- Asegurar el financiamiento de nuevas inversiones y el mantenimiento de las operaciones de la Compañía.
- Mantener una estructura de capital adecuada acorde a los ciclos económicos que impactan al negocio y a la naturaleza de la industria.

Rentas e Inmobiliarias Rentbil S.A.

- Maximizar el valor de la Compañía, proveyendo un retorno adecuado para la inversión de los accionistas.

Los requerimientos de capital son incorporados en base a las necesidades de financiamiento de la Compañía, cuidando mantener un nivel de liquidez adecuado y cumpliendo con los resguardos financieros establecidos en el contrato de constitución del fideicomiso de titularización y la estrategia de la Compañía.

14. Transacciones con partes relacionadas

La Compañía realiza transacciones con partes relacionadas, sin embargo, las mismas no se realizan en iguales condiciones que las mantenidas con terceros en cuanto a plazos y costos financieros asociados. Un resumen de los saldos y transacciones con compañías relacionadas al 31 de diciembre del 2012 y 2011 son como siguen:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Activo:</u>		
Cuentas por cobrar (nota 8):		
Int Food Services Corp.	57.937	93.176
	57.937	93.176
Otras cuentas por cobrar (nota 8):		
Wadehouse		93.200
Herederos Anhalzer		93.200
		186.400
<u>Pasivo:</u>		
Otras cuentas por pagar (nota 11):		
Novoeventos		200.000
		200.000

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 las cuentas por cobrar comerciales representan saldos pendientes de cobro por ventas realizadas a compañías relacionadas.

Al 31 de diciembre del 2011, los saldos pendientes de cobro a Wade House y Herederos Anhalzer representan préstamos otorgados a dichas relacionadas los cuales se encontraban debidamente sustentados por contratos de mutuo acuerdo.

Al 31 de diciembre del 2011, los saldos pendientes de pago a Novoeventos representan préstamos recibidos de dichas relacionadas los cuales se encontraban debidamente sustentados por contratos de mutuo acuerdo.

Rentas e Inmobiliarias Rentbil S.A.

15. Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de preparación de nuestro informe 24 de abril del 2013, no se han producido eventos que en la opinión de la Gerencia de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

16. Autorización de los estados financieros

Los estados financieros separados de Compañía Rentas e Inmobiliarias Rentbil S.A. por el año terminado el 31 de diciembre de 2012 serán aprobados de manera definitiva en junta de accionistas de acuerdo a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.