

Rentas e Inmobiliarias Rentbil S.A.

Notas a los estados financieros separados
31 de diciembre de 2016 y 2015
(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. Identificación de la Compañía

Rentas e Inmobiliarias Rentbil S.A. (en adelante "La Compañía") fue constituida y existe bajo las leyes ecuatorianas desde su inscripción en el Registro Mercantil el 20 de marzo de 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.

La Compañía forma parte del grupo de empresas denominado "KFC", que es un grupo económico conformado por personas jurídicas, que no están representadas por una entidad económica. La actividad principal del Grupo KFC es la comercialización, producción y gestión inmobiliaria de empresas ubicadas en diversos sectores como es: comida rápida, industrial, inmobiliaria, comercio y servicios. Cada una de las entidades que conforman el referido grupo económico tiene como objetivo generar rentabilidad desarrollando economías de escala, así como el otorgamiento de facilidades financieras para el pago de las obligaciones financieras entre compañías relacionadas. En consecuencia, las actividades de la Compañía y sus resultados dependen en forma importante de las vinculaciones y acuerdos existentes con el resto de compañías del referido grupo económico.

3. Declaración de cumplimiento con las NIIF

Los estados financieros separados de la Compañía han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) vigentes y traducidas al español de las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés) y emitidas por el Consejo Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), las que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador y representa la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

Los estados financieros separados por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 serán aprobados por la Junta General de Accionistas posterior a la emisión del informe de auditoría de acuerdo a lo requerido por la Ley de Compañías, sin embargo, la administración estima que los estados financieros presentes no serán modificados.

La Compañía durante el año 2016 y 2015 tuvo el control de Proadser S. A. (véase nota 17), no obstante, debido a que su última controladora Jucarcorp Group S. A. presenta estados financieros consolidados bajo Normas Internacionales de Información Financiera, y considerando que la Compañía cumple con todas las condiciones para aplicar la excepción para no presentar estados financieros consolidados establecidas en la NIIF 10 – Estados Financieros Consolidados, no presenta estados financieros consolidados con dicha subsidiaria, situación sobre la cual han sido informados todos sus propietarios sin que hayan manifestado objeciones a ello, por lo cual los estados financieros separados son los únicos estados financieros presentados por la Compañía

Rentas e Inmobiliarias Rentbil S.A.

4. Cambios en políticas contables

- a) Normas nuevas y revisadas vigentes para períodos anuales a partir del 1 de enero 2016 y relevantes para la Compañía

A partir del 1ero. de enero 2016 existen normas nuevas y revisadas vigentes para el período anual comenzado en dicha fecha. Un detalle de la información sobre estas normas se presenta a continuación:

- Iniciativas de revelaciones (Modificaciones a la NIC 1)
- Contabilización de adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas (1)
- Aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización (modificaciones a las NIC 16 y NIC 38) (1)
- Agricultura: plantas productoras (modificaciones a la NIC 16 y a la NIC 41) (1)
- El método de la participación en los estados financieros separados (modificaciones a la NIC 27) (1)
- Mejoras anuales a las NIIF, ciclo 2012 – 2014
- Entidades de inversión: aplicación de la excepción de consolidación (modificaciones a las NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28)

(1) *Pronunciamentos que, por la naturaleza de las operaciones de la Compañía o las políticas adoptadas, no han generado impacto sobre los estados financieros adjuntos.*

A continuación, un detalle de los pronunciamientos aprobados y vigentes para el año que comenzó el 1 de enero de 2016 y que han tenido efecto en los estados financieros de la Compañía fue como sigue:

- Iniciativas de revelaciones (Modificaciones a la NIC 1)

En el año 2014 el IASB emitió algunas modificaciones a la NIC 1, Presentación de Estados Financieros como parte de su principal iniciativa para mejorar la presentación y revelación en los informes financieros, el objetivo primordial es que se pueda aplicar más el juicio al hacer las revelaciones. Los principales cambios son:

- o Materialidad: No se deben agregar o mostrar partidas inmateriales, ya que la materialidad aplica a todas las partidas de los estados financieros y no es necesario revelar información inmaterial aun cuando una IFRS pida una revelación al respecto.
- o Estados de situación financiera y de resultado integral: Los rubros a presentar en dichos estados pueden agregarse o disgregarse de acuerdo con la relevancia de los mismos; asimismo, la participación en el ORI de asociadas o negocios conjuntos se presentará sólo en dos renglones, agrupando las partidas que se reciclan y las que no se reciclan.
- o Orden de las notas: Se presentan ejemplos de cómo se pueden ordenar las notas sin que sea necesario seguir el orden que sugiere el párrafo 114 de la NIC 1. Por ejemplo, no será necesario iniciar las revelaciones con la nota de políticas contables y éstas podrán incluirse junto con la revelación de los componentes del rubro.

Rentas e Inmobiliarias Rentbil S.A.

- Mejoras anuales a las NIIF, Ciclo 2012 – 2014

o Modificación a la NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar:

- Contratos de servicios de administración - Se establece que una entidad evaluará el contrato de servicios de administración de acuerdo con las guías de las NIIF, para decidir si tiene una involucración continuada como resultado de dicho contrato de servicios de administración a efectos de los requerimientos de revelar información.
- Aplicabilidad de las modificaciones a la NIIF 7 a los estados financieros intermedios condensados - El IASB decidió modificar el párrafo 44R de la NIIF 7 con las Mejoras Anuales a las NIIF, Ciclo 2012-2014 para aclarar que la información a revelar adicional requerida por las modificaciones a la NIIF 7 sobre compensaciones no lo es de forma específica para todos los periodos intermedios. Sin embargo, al considerar esta modificación, el Consejo destacó que se requiere revelar información adicional en los estados financieros intermedios condensados elaborados de acuerdo con la NIC 34 cuando se exige su incorporación de acuerdo con los requerimientos generales de esa NIIF.

- Entidades de inversión: aplicación de la excepción de consolidación (modificaciones a las NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28)

En diciembre de 2014, el IASB aprobó el documento "Entidades de inversión: aplicación de la excepción de consolidación (modificaciones a las NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28)". Por medio de este documento se clarificó que una entidad de inversión una entidad de inversión no consolidará sus subsidiarias ni aplicará la NIIF 3 cuando obtenga el control de otra entidad. En su lugar, una entidad de inversión medirá una inversión en una subsidiaria al valor razonable con cambios en resultados de acuerdo con la NIIF 9.

Adicionalmente, la NIIF 14 – Cuentas de diferimientos de actividades reguladas, también es de aplicación efectiva a partir del 1 de enero de 2016, sin embargo, es aplicable únicamente a los que adoptan por primera vez las NIIF, por lo tanto, no es aplicable a la Compañía.

Estas modificaciones a las NIIF que fueron de cumplimiento obligatorio y efectivo en el 2016 no han tenido ninguna incidencia significativa en los resultados financieros o posición de la Compañía.

b) **Normas, modificaciones e interpretaciones a las normas existentes que aún no entran en vigor y que no han sido adoptadas anticipadamente por la Compañía**

A la fecha de autorización de estos estados financieros, el IASB ha publicado nuevas normas, modificaciones e interpretaciones realizadas a las normas ya existentes, las cuales aún no entran en vigor y no han sido adoptadas anticipadamente por la Compañía.

La Administración anticipa que todos los pronunciamientos pertinentes serán adoptados en las políticas contables de la Compañía para el primer periodo que inicia a partir de la fecha de vigencia de dicho pronunciamiento.

Un listado de los pronunciamientos aprobados por el IASB que aún no entran en vigor, y que la Compañía no ha aplicado anticipadamente para el cierre terminado el 31 de diciembre de 2016, son los siguientes:

Rentas e Inmobiliarias Rentbil S.A.

- NIIF 9 - Instrumentos Financieros
- NIIF 15 - Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes
- NIIF 16 – Arrendamientos
- Iniciativa sobre información a revelar (Modificaciones a la NIC 7)
- Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas (Modificaciones a la NIC 12)
- Clasificación y medición de transacciones con pagos basados en acciones (Modificaciones a la NIIF 2) (1)
- Aplicación de la NIIF 9 – Instrumentos Financieros con la NIIF 4- Contratos de seguro (Modificaciones a la NIIF 4) (1)
- CINIIF 22 – Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas (1)
- Transferencias de propiedades de inversión (Modificaciones a la NIIF 40)
- Mejoras anuales a las NIIF, Ciclo 2014 – 2016
- Venta o aportación de un activo entre un inversor y una asociada o un negocio conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y a la NIC 28) (1)

(1) *Pronunciamentos que, por la naturaleza de las operaciones de la Compañía o las políticas adoptadas, se estima no tendrán impacto sobre los estados financieros.*

A continuación, un detalle de los pronunciamientos aprobados pero que todavía no entran en vigor, que se estima tendrán efecto en la Compañía pero que no han sido aplicados anticipadamente:

- NIIF 9 Instrumentos Financieros

En julio de 2014, el IASB aprobó el texto completo de la NIIF 9 Instrumentos Financieros, que reemplazará a la NIC 39 en los períodos anuales que se inicien a partir del 1ero. de enero de 2018. Se admite su aplicación anticipada.

Los principales cambios que incorpora esta norma respecto de la norma que reemplaza son los siguientes:

- o Clasificación de activos financieros: en base a las características contractuales de los flujos de efectivo provenientes de un activo financiero y del modelo de negocio de la entidad respecto al mismo.
- o Medición de activos financieros: se incorpora un único modelo de deterioro, basado en el reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas. Este modelo se aplica incluso a ciertas partidas cuyo reconocimiento no se realiza de acuerdo con la NIIF 9 (cuentas comerciales por cobrar, activos de contratos y activos por arrendamientos financieros).
- o Medición de pasivos financieros: para los pasivos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados, se requiere que se presente en el otro resultado integral la porción del cambio en dicho valor razonable que sea atribuible a los cambios de riesgo de crédito propio de la entidad.
- o Contabilidad de cobertura: se incorpora un modelo de contabilidad de cobertura más estrechamente alineado con las prácticas incorporadas en las estrategias de gestión de riesgos que suelen llevar adelante distintas entidades.

La administración de la Compañía ha iniciado la evaluación del impacto de la NIIF 9 dentro de sus estados financieros, pero todavía no cuenta con información cuantitativa de los posibles efectos que se prevén tendrán relación con el deterioro basado en pérdidas crediticias esperadas.

Rentas e Inmobiliarias Rentbil S.A.

- NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes

La NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes, tendrá vigencia obligatoria para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1ero. de enero de 2018 y admite su aplicación anticipada. La NIIF 15 reemplaza a la NIC 11, NIC 18, CINIIF 13, CINIIF 15, CINIIF 18 y SIC 31.

Esta norma incorpora una metodología para reconocer los ingresos provenientes de contratos con clientes basada en cinco pasos:

- 1) Identificar el contrato (o contratos) con el cliente
- 2) Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato
- 3) Determinar el precio de la transacción
- 4) Asignar el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño del contrato
- 5) Reconocer el ingreso de actividades ordinarias cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño

La administración de la Compañía se encuentra evaluando el método que utilizará para la transición ya sea la aplicación retroactiva a cada período de presentación previo de acuerdo a la NIC 8 o de manera retroactiva con efecto acumulado de los cambios en la fecha de aplicación inicial; para esto está analizando de manera detallada los contratos con clientes para determinar el impacto real de los efectos de la NIIF 15 dentro de sus estados financieros, incluyendo los efectos de las clarificaciones realizadas a la norma en el año 2015.

- NIIF 16 - Arrendamientos

En enero de 2016 el IASB publicó la NIIF 16 Arrendamientos, que establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los arrendamientos. Esta norma aplica para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2019.

El principal cambio que incorpora esta norma es la consideración de todos los contratos de arrendamientos (salvo limitadas excepciones) dentro del estado de situación financiera de la arrendataria. Esto implicará que:

- o en el reconocimiento inicial del contrato, la arrendataria:
 - reconocerá un activo por el derecho de uso del activo bajo arrendamiento (el activo subyacente del arrendamiento); y
 - reconocerá una obligación por el valor descontado de las cuotas del arrendamiento.
- o en momentos posteriores, la arrendataria:
 - reconocerá el gasto por amortización del activo; y
 - reconocerá el costo financiero del pasivo.

Un arrendador continúa clasificando sus arrendamientos como arrendamientos operativos o arrendamientos financieros, y contabilizando estos dos tipos de arrendamientos de diferentes maneras. Se incorporan nuevos requerimientos de información a revelar sobre los contratos de arrendamiento.

La administración de la Compañía ha iniciado la evaluación del impacto de la NIIF 16 pero aún no cuenta con información cuantitativa de dicha evaluación, no obstante, se encuentra

Rentas e Inmobiliarias Rentbil S.A.

ya revisando la información completa de todos los contratos de arrendamiento, con el fin de adoptar la disposición transitoria de forma total o parcial y evaluar las revelaciones requeridas por esta nueva norma.

- Iniciativa sobre Información a Revelar (Modificaciones a la NIC 7)

En enero de 2016 el IASB aprobó el documento "Iniciativa sobre Información a Revelar (Modificaciones a la NIC 7)". Una entidad aplicará esas modificaciones a períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017. Se permite su aplicación anticipada. Cuando una entidad aplique por primera vez esas modificaciones, no se requiere que proporcione información comparativa sobre períodos anteriores.

Se requiere que una entidad revele la información que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en pasivos producidos por actividades de financiación, incluyendo tanto los derivados de flujos de efectivo como los que no implican flujos de efectivo. Una forma de satisfacer este requerimiento es proporcionar una conciliación entre los saldos iniciales y finales del estado de situación financiera para pasivos que surgen de actividades de financiación, que contenga los cambios sobre los que se debe informar, que son los siguientes:

- o Cambios derivados de flujos de efectivo por financiación;
- o Cambios que surgen de la obtención o pérdida del control de subsidiarias u otros negocios;
- o Efecto de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera;
- o Cambios en los valores razonables; y,
- o Otros cambios.

Cuando una entidad revela esta conciliación, proporcionará información suficiente para permitir a los usuarios de los estados financieros vincular las partidas incluidas en la conciliación con el estado de situación financiera y el estado de flujos de efectivo.

La Compañía está evaluando los impactos que generará la aplicación de esta norma, los cuales se consideran que no sean significativos, y prevé aplicar la misma a partir del 1 de enero de 2017.

- Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas (modificaciones a la NIC 12)

En enero de 2016, el IASB aprobó el documento "Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas (modificaciones a la NIC 12)". En este documento se establece en qué circunstancias los activos financieros que se miden a valor razonable, pero cuya base fiscal es su costo original, dan lugar a diferencias temporarias que conllevan el reconocimiento de activos o pasivos por impuestos diferidos.

Además, se establece que cuando una entidad evalúa si estarán disponibles las ganancias fiscales contra las cuales se pueda utilizar una diferencia temporaria deducible, considerará si la legislación fiscal restringe las fuentes de las ganancias fiscales contra las que pueda realizar deducciones en el momento de la reversión de esa diferencia temporaria deducible. Si la legislación fiscal no impone estas restricciones, una entidad evaluará una diferencia temporaria deducible en combinación con todas las demás. Sin embargo, si la legislación fiscal restringe el uso de pérdidas para ser deducidas contra ingresos de un tipo específico,

Rentas e Inmobiliarias Rentbil S.A.

una diferencia temporaria deducible se evaluará en combinación solo con las del tipo apropiado.

Por su parte, la estimación de la ganancia fiscal futura probable podría incluir la recuperación de algunos de los activos de una entidad por un importe superior a su importe en libros si existe evidencia suficiente de que es probable que la entidad logre esto.

Una entidad aplicará estas modificaciones de forma retroactiva, de acuerdo con la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores. Sin embargo, en el momento de la aplicación inicial de la modificación, el cambio en el patrimonio de apertura del primer período comparativo podría reconocerse en las ganancias acumuladas de apertura (o en otro componente de patrimonio, según proceda) sin distribuir el cambio entre las ganancias acumuladas de apertura y otros componentes del patrimonio. Si una entidad aplica esta exención de forma anticipada, revelará ese hecho.

Al momento la administración de la Compañía se encuentra evaluando los efectos de esta norma en sus estados financieros separados y estima que los mismos no serán significativos.

- Transferencia de Propiedades de Inversión (Modificaciones a la NIC 40)

En diciembre de 2016 el IASB aprobó el documento "Transferencia de las propiedades de inversión (Modificaciones de la NIC 40)". Una entidad aplicará dichas modificaciones a los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018. Se permite la aplicación anticipada. Si una entidad aplica esas modificaciones para un período anterior, deberá revelar ese hecho.

De acuerdo con esta modificación a la NIC 40, una entidad transferirá una propiedad a, o desde, propiedad de inversión cuando, y sólo cuando, hay un "cambio de uso". Un "cambio de uso" ocurre cuando la propiedad cumple, o deja de cumplir, la definición de propiedad de inversión y hay evidencia del cambio de uso. De manera aislada, un cambio en las intenciones de la administración para el uso de una propiedad no proporciona evidencia de un cambio en el uso. La modificación incorpora a la NIC 40 ejemplos de evidencias de cambios de uso.

Una entidad aplicará las modificaciones a los "cambios de uso" que se produzcan en o después del comienzo del período anual en el que la entidad aplique por primera vez estas modificaciones (la fecha de la aplicación inicial). En la fecha de aplicación inicial, la entidad reevaluará la clasificación de los bienes que se mantengan en esa fecha y, si procede, reclasificará la propiedad aplicando la NIC 40 para reflejar las condiciones existentes en esa fecha. Sin embargo, existen limitaciones a la aplicación retroactiva de estas modificaciones.

Al momento la administración de la Compañía se encuentra evaluando los efectos de esta norma en sus estados financieros separados y estima que los mismos no serán significativos.

- Mejoras anuales a las NIIF, Ciclo 2014 – 2016

En diciembre de 2016 el IASB aprobó el documento "Mejoras anuales a las NIIF, Ciclo 2014 - 2016". Este documento contiene modificaciones a las siguientes NIIF:

Rentas e Inmobiliarias Rentbil S.A.

<i>Norma</i>	<i>Tema</i>
NIIF 1	Supresión de exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez.
NIIF 12	Clarificación acerca del alcance de la Norma (a).
NIC 28	Medición de una asociada o un negocio conjunto a valor razonable (b).

- (a) Aplicable para períodos anuales que comiencen a partir del 01 de enero de 2017.
(b) Aplicable para períodos anuales que comiencen a partir del 01 de enero de 2018. Se permite la aplicación anticipada.

La administración de la Compañía se encuentra analizando los efectos de estas mejoras y estima que los mismos no serán significativos dentro de los estados financieros separados por lo que prevé adoptar las modificaciones en las fechas establecidas como de adopción obligatoria para cada una de ellas.

5. Políticas contables

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros separados, tal como lo requiere la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros". Estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2016 y se han aplicado de manera uniforme para todos los años presentados.

a) Bases de medición

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

b) Moneda funcional y de presentación

Las cifras presentadas en los estados financieros separados de la Compañía y sus notas están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América (EUA), la cual es su moneda funcional.

El dólar de los EUA fue adoptado por el Ecuador como su moneda de circulación legal a partir de marzo del año 2000, por lo cual el dólar es utilizado desde esa fecha para todas las transacciones realizadas en el país y los registros contables de la Compañía que sirven de base para la preparación de los estados financieros separados se mantienen en dicha moneda. La economía ecuatoriana depende de la capacidad del país para obtener un flujo permanente de dólares para permitir la continuación del esquema monetario actual.

c) Uso de estimaciones y juicios contables

La preparación de los estados financieros separados 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 y los montos de los activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Las estimaciones y supuestos

Rentas e Inmobiliarias Rentbil S.A.

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.

Cualquier acontecimiento que pueda ocurrir en el futuro y que obligue a modificar dichas estimaciones en próximos ejercicios, se registra sobre una base prospectiva en el momento de conocida la variación.

A continuación, se describen los juicios y estimaciones significativos de la Administración en la aplicación de las políticas contables de la Compañía, que tienen un efecto importante en los estados financieros separados:

- Estimación de la recuperabilidad de los activos y pasivos por impuestos diferidos y tasas fiscales

El monto por el cual un activo por impuesto diferido puede ser reconocido se basa en la evaluación de la probabilidad de tener utilidades fiscales futuras por las cuales los activos por impuestos diferidos de la Compañía se pueden utilizar. En adición se requiere juicio significativo el evaluar el impacto de ciertos límites legales o económicos o incertidumbres existentes en el país sobre la legislación tributaria vigente.

- Pérdidas por deterioro de activos no financieros

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 activos fijos y propiedades 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:

- Disminución significativa del valor de mercado del activo;
- 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;
- Evidencia sobre la obsolescencia o daño físico del activo;
- 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
- Evidencia, que indica que el rendimiento económico del activo es o será peor que lo esperado.

- Impuestos diferidos

La Compañía evalúa la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos basándose en estimaciones de resultados futuros. Dicha recuperabilidad depende en última instancia de la capacidad de la Compañía para generar beneficios imponibles a lo largo del período en que son deducibles los activos por impuestos diferidos. En el análisis se toma en consideración el calendario previsto de reversión de pasivos por impuestos diferidos, así

Rentas e Inmobiliarias Rentbil S.A.

como las estimaciones de beneficios tributables, sobre la base de proyecciones internas que son actualizadas para reflejar las tendencias más recientes.

La determinación de la adecuada clasificación de las partidas tributarias depende de varios factores, incluida la estimación del momento y realización de los activos por impuestos diferidos y del momento esperado de los pagos de impuestos. Los flujos reales de cobros y pagos por impuestos sobre beneficios podrían diferir en las estimaciones realizadas por la Compañía, como consecuencia de cambios en la legislación fiscal o de transacciones futuras no previstas que pudieran afectar los saldos tributarios.

d) Negocio en marcha

A la fecha de los presentes estados financieros, no existen incertidumbres respecto a sucesos o condiciones que puedan generar dudas sobre la posibilidad de que la Compañía siga operando normalmente como empresa en marcha.

e) Ingresos por arrendamiento - arrendador

Los ingresos de actividades ordinarias se reconocen en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan a la Compañía y que los ingresos se puedan medir de manera fiable, independientemente del momento en el que el cobro es realizado. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta el avance del servicio y la transferencia del riesgo y el control de los bienes, y sin incluir los impuestos sobre ventas y disminuyendo cualquier rebaja o descuentos comerciales considerados.

Los ingresos ordinarios de la Compañía provienen por concepto de alquileres bajo arrendamientos operativos, se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento conforme se entrega el servicio.

f) 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.

g) Instrumentos financieros

Reconocimiento, medición inicial y baja

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía forma parte de las provisiones contractuales de un instrumento financiero y se miden inicialmente al valor razonable ajustado por los costos de transacción, excepto los activos y pasivos financieros que se miden a valor razonable a través de utilidades o pérdidas, que se miden inicialmente al valor razonable. La medición posterior de un activo o pasivo financiero se realiza como se describe posteriormente.

Rentas e Inmobiliarias Rentbil S.A.

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo de un activo financiero expiran, o cuando el activo financiero y todos los riesgos y beneficios han sido transferidos sustancialmente. Un pasivo financiero se da de baja cuando se extingue, se descarga la obligación, se cancela o vence.

Clasificación de los instrumentos financieros

Para efectos de su medición posterior los instrumentos financieros que posee la Compañía se clasifican de la siguiente manera:

- Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar
- Pasivos financieros

La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos y pasivos financieros. La gerencia determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

Los activos y pasivos financieros son reconocidos y des-reconocidos a la fecha de la transacción.

Reconocimiento de activos y pasivos financieros

Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen como se describe a continuación.

i) Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar – comerciales 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 y otras cuentas por cobrar.

ii) Pasivos financieros

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

Las cuentas por pagar comerciales representan principalmente obligaciones de pago por compra de bienes y/o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario de las operaciones y se manejan en condiciones normales de crédito por lo que no incluyen transacciones de financiamiento otorgados por los acreedores, y se registran al valor nominal de la contrapartida recibida y no se descuentan ya que son liquidables en el corto plazo.

Deterioro de los activos financieros

Al final de cada período sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe alguna evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados en su valor. Un activo financiero o un grupo de activos financieros se considera deteriorado en su valor solamente si existe evidencia objetiva como consecuencia de uno o más acontecimientos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo (un “evento de pérdida”), y ese evento tiene un impacto

Rentas e Inmobiliarias Rentbil S.A.

sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o de un grupo de activos financieros, que se puede estimar de manera fiable.

Debido a que todos los activos financieros sujetos a evaluación de deterioro están contabilizados al costo amortizado, la Compañía evalúa primero si existe evidencia objetiva de deterioro del valor para los activos financieros que son individualmente significativos, o de manera colectiva para los activos financieros que no son individualmente significativos. Si la Compañía determina que no existe evidencia objetiva de deterioro del valor para un activo financiero evaluado de manera individual, independientemente de su importancia, incluye a ese activo en un grupo de activos financieros con características de riesgo de crédito similares, y los evalúa de manera colectiva para determinar si existe deterioro de su valor. Los activos que se evalúan de manera individual para determinar si existe deterioro de su valor, y para los cuales una pérdida por deterioro se reconoce o se sigue reconociendo, no son incluidos en la evaluación de deterioro del valor de manera colectiva.

Si existe evidencia objetiva de que ha habido una pérdida por deterioro del valor, el importe de la pérdida se mide como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados (excluyendo las pérdidas de crédito futuras esperadas y que aún no se hayan producido). El valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados se descuenta a la tasa de interés efectiva original de los activos financieros. Si un préstamo devenga una tasa de interés variable, la tasa de descuento para medir cualquier pérdida por deterioro del valor es la tasa de interés efectiva actual.

El importe en libros del activo se reduce a través del uso de una cuenta de estimación y el importe de la pérdida se reconoce en el estado de resultados integrales. Si en un ejercicio posterior, el importe estimado de la pérdida por deterioro del valor aumenta o disminuye debido a un evento que ocurre después de haberse reconocido el deterioro, la pérdida por deterioro del valor reconocida anteriormente se aumenta o disminuye ajustando la cuenta de estimación.

Compensación de activos financieros y pasivos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan de manera que se informa el importe neto en el estado de situación financiera, solamente si existe un derecho actual legalmente exigible de compensar los importes reconocidos, y existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.

h) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión corresponden a inmuebles (terrenos) mantenidos por la Compañía con la finalidad de generar plusvalías y/o ser entregados en arrendamiento a terceros.

Las propiedades de inversión se reconocen inicialmente por su costo histórico. El costo comprende el precio de adquisición (valor de la factura) después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio, e incluye los impuestos no recuperables, así como cualquier costo directamente atribuible a la adquisición del inmueble.

Rentas e Inmobiliarias Rentbil S.A.

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

i) **Inversión en subsidiaria**

La Compañía desde el año 2014 realizó la adopción anticipada de la modificación a la NIC 27, por lo cual mide su inversión en la subsidiaria al valor de participación patrimonial. Bajo este método la inversión se registra inicialmente al costo, y posteriormente se reconoce en los resultados del período por los cambios posteriores a la adquisición en la parte del inversor de los activos netos de la subsidiaria.

Los dividendos en efectivo recibidos de la subsidiaria se reconocen como una reducción de la inversión.

j) **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 e impuestos diferidos. El impuesto a la renta se reconoce en los resultados del período, excepto en la medida en que éstos 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 dichas partidas.

i) Impuesto corriente

El impuesto corriente se calcula utilizando las tasas impositivas y leyes tributarias aprobadas a la fecha del estado de situación financiera, correspondiente al ejercicio presente y a cualquier ajuste a pagar.

El impuesto a la renta corriente se calcula en base a las tasas fiscales que han sido promulgadas al cierre del período de reporte.

ii) Impuesto diferido

El impuesto diferido se calcula utilizando el método del balance que identifica las diferencias temporales 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.

Rentas e Inmobiliarias Rentbil S.A.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen sólo en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar las diferencias temporarias, pérdidas o créditos fiscales no utilizados, pero solo en la medida en que sea probable la disponibilidad de ganancias fiscales futuras, contra los cuales utilizar esas pérdidas o créditos fiscales no usados.

Los activos y 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 separados como activos y pasivos no corrientes, con independencia de su fecha esperada de realización o liquidación.

k) Capital social, reservas y resultados acumulados

El estado de cambios en el patrimonio incluye: el capital social, la reserva legal y los resultados acumulados.

El capital social representa las aportaciones de los accionistas.

Los otros componentes de patrimonio de los accionistas incluyen lo siguiente:

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

Resultados por aplicación de NIIF por primera vez

De acuerdo a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros registra todo el efecto de la aplicación de NIIF por primera vez, de aquellos ajustes que debieron registrar el efecto contra resultados acumulados.

El saldo acreedor de la cuenta de Resultados Acumulados por aplicación de NIIF por primera vez generado por la Compañía, podrá ser capitalizado en el valor que exceda al valor de las pérdidas acumuladas existentes y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren, utilizado en absorber pérdidas, o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

Resultados acumulados

Incluyen todas las utilidades retenidas distribuibles.

Rentas e Inmobiliarias Rentbil S.A.

De acuerdo a la Ley de Compañías de los beneficios líquidos anuales se deberá asignar por lo menos un cincuenta por ciento para dividendos en favor de los accionistas, salvo resolución unánime en contrario de la junta general. A partir de mayo de 2014, las Compañías deberán considerar que todo el remanente de las utilidades líquidas y realizadas que se obtuvieren en los ejercicios económicos, y que no se hubiere repartido o destinado a la constitución de reservas legales y facultativas, deberá ser capitalizado.

l) Estado de flujos de efectivo

Para efectos de preparación del estado de flujos de efectivo, la Compañía utiliza el método directo para la presentación de los flujos de efectivo de las actividades de operación y, en adición a lo indicado ha definido las siguientes consideraciones.

Efectivo en bancos: está compuesto por los depósitos en cuentas corrientes bancarias. Se registran al costo histórico que se aproxima a su valor razonable de mercado.

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 financiamiento.

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 y sus equivalentes.

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

m) Clasificación de los saldos de activos y pasivos en corriente y no corriente

En el estado de situación financiera, los saldos se clasifican como corrientes y no corrientes.

La Compañía clasifica y presenta un activo como corriente cuando satisface alguno de los siguientes criterios:

- i) se espera consumir, en el transcurso del ciclo normal de la operación;
- ii) se mantiene fundamentalmente con fines de negociación;
- iii) se espera realizar dentro del período de los doce meses posteriores a la fecha de balance; o
- iv) se trata de efectivo u otro medio equivalente al efectivo (tal como se define en la NIC 7), cuya utilización no está restringida, para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de balance.

Todos los demás activos se clasifican como no corrientes.

Adicionalmente, los pasivos se clasifican y presentan como corrientes, cuando satisfacen alguno de los siguientes criterios:

- i) se esperan liquidar en el ciclo normal de la operación de la Compañía;
- ii) se mantienen fundamentalmente para negociación;
- iii) deben liquidarse dentro del período de doce meses desde la fecha de balance; o

Rentas e Inmobiliarias Rentbil S.A.

- iv) la Compañía no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha de los estados financieros.

Todos los demás pasivos son clasificados como no corrientes.

De acuerdo a lo establecido en la NIC 1, el ciclo normal de la operación de una entidad es el período de tiempo que transcurre en su proceso normal de actividades. En el caso de la Compañía se ha considerado un ciclo operativo de 12 meses.

n) Estado de resultado integral

El estado de resultado integral del período fue preparado presentando todas las partidas de ingresos y gastos en un único estado financiero.

Se presenta por separado los ingresos operacionales de los otros ingresos del período. Las partidas de costos y gastos han sido expuestas teniendo en cuenta su naturaleza.

6. Gestión de riesgos financieros y definición de cobertura

a) Objetivos y políticas de administración del riesgo

La Compañía está expuesta a varios riesgos relacionados con instrumentos financieros. Los activos y pasivos financieros de la Compañía por categoría se resumen en la Nota 7. Los principales tipos de riesgos son: riesgo crediticio y riesgo de liquidez.

La administración supervisa la gestión de estos riesgos controlando el cumplimiento del marco regulatorio respecto al riesgo financiero. La gerencia corporativa procura que las actividades con riesgo financiero en las que se involucra la Compañía estén controladas por políticas y procedimientos adecuados y que los riesgos financieros están identificados, medidos y controlados de acuerdo con las políticas internas.

Las actividades para propósitos de gestión del riesgo son llevadas a cabo por ejecutivos que tienen las habilidades, la experiencia y la supervisión apropiada.

La Compañía no se involucra activamente en la comercialización de activos financieros para fines especulativos y tampoco suscribe opciones. Los riesgos financieros más significativos a los cuales se expone la Compañía se describen más adelante.

b) Análisis del riesgo de crédito

El riesgo crediticio es el riesgo de que una contraparte falle en liberar una obligación a la Compañía. La Compañía está expuesta a este riesgo por varios instrumentos financieros, por ejemplo, al otorgar financiamiento y cuentas por cobrar a clientes y partes relacionadas. La máxima exposición de riesgo crediticio por parte de la Compañía se limita a un monto registrado de los activos financieros reconocidos a la fecha de reporte, como se resume a continuación:

Rentas e Inmobiliarias Rentbil S.A.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Efectivo en bancos	1.375	296
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	175.944	75.304

La Compañía monitorea continuamente los incumplimientos y retrasos de los clientes y de otras contrapartidas como compañías relacionadas, identificados ya sea de manera individual o por grupo, e incorpora esta información a sus controles de riesgo crediticio. La política de la Compañía es tratar solamente con contrapartes solventes y que tengan el compromiso de cumplimiento de sus obligaciones.

La Administración de la Compañía considera que todos los activos financieros previamente mencionados, que no están deteriorados, ni vencidos, para cada una de las fechas de reporte bajo revisión, tienen una buena calidad de crédito.

A diciembre 2016 la Compañía no presenta cuentas por cobrar comerciales, en el 2015 mantuvo cuentas por cobrar comerciales que no fueron liquidadas en la fecha contractual de vencimiento pero que no se consideraron deterioradas

En relación con clientes y otras cuentas por cobrar, la Compañía no está expuesta a ningún problema de riesgo crediticio significativo con alguna contraparte, ya sea individual o con un grupo de contrapartes, que tengan características similares. Las cuentas por cobrar consisten de un gran número de clientes de varias industrias y áreas geográficas. Con base en la información histórica acerca de las tasas de mora de clientes y las condiciones del mercado, la gerencia considera a la calidad de crédito de las cuentas por cobrar que no están vencidas o deterioradas, como buena.

El riesgo crediticio para efectivo en bancos se considera como insignificante, ya que la contraparte es un banco de reputación con una alta calificación de acuerdo a lo establecido por empresas calificadoras independientes, como se detalla a continuación:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Banco de la Producción S. A. – PRODUBANCO (1)	AAA-	AAA-

(1) Calificación de riesgo emitida por Bank Watch Rating

c) Análisis de riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez consiste en que la Compañía pueda no ser capaz de cumplir con sus obligaciones. La Compañía gestiona sus necesidades de liquidez al monitorear los pagos de servicio de deuda programados para pasivos financieros a corto y largo plazo, así como pronosticar entradas y salidas de efectivo en el negocio día a día. Las necesidades de liquidez se monitorean en distintos rangos de tiempo, en una base de proyección anual la cual es ajustada mensualmente. Los requerimientos de efectivo neto se comparan con el efectivo disponible para poder determinar el alcance máximo o cualquier déficit, lo cual muestra que la administración espera tener los recursos suficientes durante todo el período analizado.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los pasivos financieros no derivados de la Compañía tienen vencimientos tal y como se resume a continuación:

Rentas e Inmobiliarias Rentbil S.A.

2016		
	Hasta tres meses	Total
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	260.103	260.103
2015		
	Hasta tres meses	Total
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	69.888	69.888

d) Análisis de 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:

- Recurso Humano, que es el personal vinculado directa o indirectamente con la ejecución de los procesos de la Compañía.
- Procesos, que son las acciones de calidad que interactúan para llevar a cabo las operaciones de la Compañía y la transformación de los productos.
- 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. Medición a valor razonable

Instrumentos financieros por categoría

Los valores razonables de los activos y pasivos financieros de la Compañía son similares a los reconocidos en los estados financieros separados. Un detalle por tipo y antigüedad era como sigue:

31 de diciembre de 2016	Al valor razonable con cambios en resultados	Al costo amortizado	Total
Activos según estados financieros:			
Efectivo en bancos	1.375		1.375
Cuenta por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar		175.944	175.944
Total	1.375	175.944	177.319
Pasivos según estados financieros:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		260.103	260.103

Rentas e Inmobiliarias Rentbil S.A.

31 de diciembre de 2015	Al valor razonable con cambios en resultados	Al costo amortizado	Total
Activos según estados financieros:			
Efectivo en bancos	296		296
Cuenta por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar		75.304	75.304
Total	296	75.304	75.600
Pasivos según estados financieros:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		69.888	69.888

Medición a valor razonable de los instrumentos financieros

La Compañía mide sus instrumentos financieros al valor razonable en cada fecha que se genera el estado de situación financiera para su revelación en notas.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría al transferir un pasivo en una transacción acordada entre participantes de un mercado a la fecha de medición.

El valor razonable de un activo o pasivo se mide utilizando los supuestos que los participantes en el mercado usarían al ponerle valor al activo o pasivo, asumiendo que los participantes en el mercado actúan en su mejor interés económico. La Compañía utiliza técnicas de valuación que son apropiadas en las circunstancias y por las cuales tiene suficiente información disponible para medir al valor razonable, maximizando el uso de datos observables relevantes y minimizando el uso de datos no observables.

Todos los activos y pasivos por los cuales se determinan o revelan valores razonables en los estados financieros separados son clasificados dentro de la jerarquía de valor razonable, descritas a continuación, en base al nivel más bajo de los datos usados que sean significativos para la medición al valor razonable como un todo:

- Nivel 1 - Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2 - Partidas distintas a los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Para propósitos de las revelaciones de valor razonable, la Compañía ha determinado las clases de activos y pasivos sobre la base de su naturaleza, características y riesgos y el nivel de la jerarquía de valor razonable tal como se explicó anteriormente.

Valor razonable de activos no financieros

La Compañía no posee activos no financieros medidos al valor razonable, ya que los mismos se miden al costo amortizado.

Rentas e Inmobiliarias Rentbil S.A.

8. Políticas y procedimientos de administración de capital

Los objetivos sobre la administración de capital de la Compañía son:

- garantizar la habilidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha
- proporcionar un retorno adecuado a los accionistas

El objetivo de la Compañía en la administración de capital es mantener una proporción financiera de capital a financiamiento adecuada para sus operaciones.

La Compañía determina sus requerimientos de capital con el fin de mantener una estructura general de financiamiento eficiente mientras evita un apalancamiento excesivo, ratio que se presenta a continuación:

	2016	2015
Total de recursos ajenos (1)	288.717	70.146
Menos: Efectivo en bancos	(1.375)	(296)
Deuda neta	287.342	69.850
Total de patrimonio neto	16.382.651	16.254.296
Capital total (2)	16.669.993	16.324.146
Ratio de apalancamiento (3)	1,72%	0,43%

(1) Comprende obligaciones con proveedores y compañías relacionadas

(2) Se calcula sumando el patrimonio neto más la deuda neta.

(3) Es igual a la deuda neta dividida para el capital total.

9. Ingresos ordinarios por arrendamiento

Al 31 de diciembre de 2015 la Compañía mantenía ingresos por arrendamiento por US\$84.000 originados del alquiler a Proadser S. A. de un terreno conforme contrato de arrendamiento de fecha 2 de enero de 2014 con vigencia de 2 años por un canon mensual de US\$ 7.000 (véase nota 14). Al 31 de diciembre de 2016 no se han registrado ingresos por este concepto.

10. Gastos administrativos

El detalle de la composición de los gastos administrativos por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016 y 2015, fue como sigue:

	2016	2015
Impuestos y contribuciones	63.568	59.646
Fee administrativo	10.300	12.000
Honorarios	5.040	6.466
Servicios de operación	2.000	-
Otros	1.972	-
Servicios bancarios	169	17
Total	83.049	78.129

Rentas e Inmobiliarias Rentbil S.A.

11. Otros ingresos

Un detalle de los otros ingresos por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2016 y 2015, fue como sigue:

	2016	2015
Participación patrimonial en subsidiaria	1.640.463	1.923.751
Otros ingresos	825	-
Total	1.641.288	1.923.751

12. Efectivo en bancos

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo del efectivo en bancos correspondía al saldo mantenido en la cuenta bancaria en el Banco de la Producción Produbanco S. A. por US\$1.375 y US\$296, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el efectivo no posee restricciones para su uso.

13. 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 de 2016 y 2015 se componía como sigue:

	2016	2015
Cuentas por cobrar comerciales - Compañías relacionadas (nota 14)	-	75.304
Otras cuentas por cobrar - Dividendos (nota 14)	175.944	-
Total	175.944	75.304

14. Saldos y transacciones con compañías relacionadas

La Compañía forma parte del grupo económico denominado "KFC" y debido a la integración del negocio realiza transacciones con compañías relacionadas, las cuales no se realizan en iguales condiciones que las mantenidas por terceros. Consecuentemente, el resultado de las operaciones de **Rentas e Inmobiliarias Rentbil S.A.** y sus componentes relacionados debe medirse a través de los estados financieros consolidados después de haber eliminado las principales cuentas y transacciones entre compañías.

Un resumen de las transacciones y saldos con compañías relacionadas por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016 y 2015 fue como sigue:

Rentas e Inmobiliarias Rentbil S.A.

	2016	2015
Activo:		
Cuentas por cobrar comerciales (nota 13):		
Proadser S.A. (1)	-	75.304
Otras cuentas por cobrar (nota 13):		
Proadser S.A. (nota 11) (2)	175.944	-
Total	175.944	75.304
Pasivo:		
Cuentas por pagar comerciales (nota 17):		
Int Food Services Corp (3)	23.052	13.200
Fornax Group Corp (4)	1.344	-
Gerencia Corporativa GERENSA S.A. (5)	1.120	-
	25.516	13.200
Otras cuentas por pagar (nota 17):		
Dividendos por pagar (6)	182.781	-
Proadser S.A.	-	56.400
Int Food Services Corp (7)	50.000	-
Total	232.781	56.400
Total	258.297	69.600

- (1) Representa el saldo pendiente de cobro por el servicio de arrendamiento de un inmueble véase nota 9.
- (2) El saldo por cobrar corresponde al saldo de dividendos distribuidos por su subsidiaria, en el año 2016 el ingreso reconocido fue de US\$ 1.398.944.
- (3) El saldo por pagar a Int Food Services Corp. representa valores pendientes de pago por servicios recibidos de su relacionada que en el año 2016 ascendieron a US\$ 7.000 (US\$12.000 en el 2015).
- (4) El saldo por pagar a Fornax Group Corp. corresponde a valores pendientes de pago por servicios de representación cuyo gasto por este concepto en el año 2016 ascendió a US\$1.200 (US\$900 en el 2015).
- (5) El saldo por pagar a Gerensa S.A. corresponde a valores pendientes de pago por servicios de administración cuyo gasto por este concepto en el año 2016 ascendió a US\$ 5.000.
- (6) Corresponde al saldo pendiente de pago por dividendos declarados en el año 2016 por distribución de utilidades de los años: 2009, 2010 y 2013 por un valor total de US\$1.415.000.

Rentas e Inmobiliarias Rentbil S.A.

- (7) El saldo pendiente de pago corresponde a un préstamo recibido por su relacionada, sobre según convenio de pago firmado el 2 de enero de 2016 en el cual se establece que puede existir préstamos hasta el monto de US\$ 200.000 con una tasa de interés del 8% y una vigencia de 5 años. En el año 2016 se ha reconocido el valor de US\$ 2.156 por concepto de gastos por intereses.

15. Propiedades de inversión

La Compañía al 31 de diciembre de 2016 y 2015 mantiene la siguiente propiedad de inversión:

Propiedades	2016		2015	
	Saldo neto en libros	Valor razonable de los activos	Saldo neto en libros	Valor razonable de los activos
Terreno La Prosperina	107.230	342.270	107.230	No disponible

El terreno se encuentra arrendado para su uso a la compañía relacionada Proadser S. A. desde el año 2014 (véase nota 9).

16. Inversión en subsidiaria

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el siguiente era el detalle de las inversiones en acciones que mantiene en su subsidiaria:

	2016		2015	
	Porcentaje de participación	Valor en libros	Porcentaje de participación	Valor en libros
Proadser S.A.	88,54%	16.376.377	88,54%	16.134.858

Durante el año 2016 la Compañía recibió dividendos por US\$ 1.398.944 correspondientes al año 2010, los cuales fueron aprobados en acta de junta de accionistas de su participada.

El ajuste por valor patrimonial proporcional registrado en resultados en el año 2016 fue de US\$1.640.463 (US\$ 1.923.751 en el año 2015).

17. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

El saldo de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2016 y 2015 fue como sigue:

Rentas e Inmobiliarias Rentbil S.A.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Cuentas por pagar comerciales:		
Proveedores	1.806	288
Compañías relacionadas (nota 14)	25.516	13.200
	27.322	13.488
Otras cuentas por pagar (nota 14):		
Dividendos	182.781	-
Préstamos compañías relacionadas	50.000	-
Anticipos compañías relacionadas	-	56.400
	232.781	56.400
Total	260.103	69.888

18. 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 22% aplicable a la utilidad gravable por los períodos terminados Al 31 de diciembre de 2016 y 2015. Un detalle de la conciliación tributaria fue como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	1.555.226	1.929.610
Más: Gastos no deducibles	86.062	12.000
Menos: Renta exentas	(1.640.463)	(1.923.751)
Amortización pérdidas tributarias	-	(1.465)
Base imponible para el cálculo del impuesto a la renta	825	16.394
Impuesto a la renta causado 22% (1)	182	3.607
Anticipo impuesto a la renta calculado (2)	19.864	86.843
Impuesto a la renta por pagar mayor entre el anticipo y el impuesto causado	19.864	86.843
Menos crédito tributario por:		
Retenciones en la fuente del año	-	(6.720)
Crédito tributario de años anteriores	(6.720)	(6.720)
Anticipo de impuesto a la renta pagado	(13.144)	(80.123)
Total crédito tributario	-	(6.720)

- (1) Las sociedades residentes y los establecimientos permanentes en el Ecuador están obligados a informar periódicamente al Servicio de Rentas Internas sobre la totalidad de su composición societaria, a fin de poder aplicar la tarifa corporativa de impuesto a la renta del 22% (caso contrario debe aplicar la tasa del 25%). A la fecha de emisión de los estados financieros separados, la Compañía ha cumplido con esta disposición legal.

Rentas e Inmobiliarias Rentbil S.A.

- (2) Las normas tributarias exigen el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos. Además, se establece que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, éste último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con las normas que rige la devolución del anticipo.

De conformidad con las disposiciones tributarias vigentes, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas en los cinco periodos impositivos siguientes, sin que exceda el 25% de la utilidad gravable. Al 31 de diciembre de 2016 la Compañía tiene pérdidas tributarias trasladables a periodos futuros por US\$ 36.332 (US\$ 51.207 en el año 2015).

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 la siguiente es la composición del cargo a resultados por gasto impuesto a la renta del año:

	2016	2015
Gasto impuesto a la renta corriente	19.864	86.843
Ingreso impuesto a la renta diferido (nota 18 - c)	(7.993)	-
Gasto impuesto a la renta del año	11.871	86.843

El gasto por impuesto a la renta en el estado de resultados integrales difiere del impuesto teórico que se habría obtenido empleando la tasa impositiva vigente al cierre de cada ejercicio sobre el resultado antes de impuesto a la renta, por las razones que se detallan a continuación:

	2016		2015	
	Valor	%	Valor	%
Tasa impositiva nominal	342.150	22%	424.514	22%
Más: Gastos no deducibles	18.934	1%	2.640	0%
Menos: Ingresos exentos	(360.902)	(23%)	(423.225)	(22%)
Menos: Amortización de pérdidas tributarias	-	0%	(322)	0%
Tasa impositiva efectiva	181	0%	3.607	0%

b) Pasivos por impuestos corrientes

El detalle de los pasivos por impuestos corrientes por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016 y 2015 fue como sigue:

	2016	2015
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta	28.614	-
Impuesto al Valor Agregado (IVA)	-	258
Total	28.614	258

Un detalle del movimiento del impuesto por pagar del año 2016 y 2015 fue como sigue:

Rentas e Inmobiliarias Rentbil S.A.

	2016	2015
Saldo al inicio del año	-	-
Impuesto a la renta del año	19.864	86.843
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta del año	(6.720)	(6.720)
Anticipo del Impuesto a la Renta pagado	(13.144)	(80.123)
Saldo al final del año	-	-

c) Impuestos diferidos

El movimiento de los saldos acumulados por impuestos diferidos al 31 de diciembre del 2016 y 2015, fue el siguiente:

2016					
Concepto	Saldo al inicio	Retenciones del año	Compensado	Reconocido en resultados	Saldo al final
<i>Activos por impuestos diferidos en relación a:</i>					
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta	6.720	-	(6.720)	-	-
Pérdidas tributarias	-	-	-	7.993	7.993
Efecto neto por impuestos diferidos	6.720		(6.720)	7.993	7.993

2015					
Concepto	Saldo al inicio	Retenciones del año	Compensado	Reconocido en resultados	Saldo al final
<i>Activos por impuestos diferidos en relación a:</i>					
Retenciones en la fuente del IR	6.720	6.720	(6.720)	-	6.720

d) Dividendos

De acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno se encuentran exentos únicamente los dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras, no domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición o de personas naturales no residentes en el Ecuador.

La Administración opina que, como consecuencia de la aplicación de esta norma, no surgirán contingencias de importancia para la Compañía al 31 de diciembre de 2016. En todo caso, cualquier acotación al respecto por las autoridades tributarias se reconocerá en el ejercicio que ocurra.

e) Situación fiscal

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la

Rentas e Inmobiliarias Rentbil S.A.

renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con sus obligaciones tributarias. A la fecha, el Servicio de Rentas Internas tiene el derecho de revisar el impuesto a la renta del año 2014 al 2016.

f) Contingencias

Durante el año 2016 el Servicio de Rentas Internas a notificado al Grupo Económico denominado "KFC" (grupo que integra la Compañía), como a entidades que han sido identificadas en la filtración de información de compañías del caso Panamá Papers, donde se encontraban empresas inscritas en paraísos fiscales con el fin de ocultar la identidad de sus propietarios. A la fecha de este informe la administración tributaria no ha emitido disposición alguna al respecto sobre esta compañía.

19. Patrimonio de los accionistas

Capital social

El capital social de la Compañía al 31 de diciembre de 2016 y 2015 está representado por 100.000 acciones ordinarias, pagadas y en circulación con un valor nominal de US\$ 1 cada una y con derecho a voto.

El capital de la Compañía está conformado como sigue:

<u>Accionista</u>	<u>Nacionalidad</u>	<u>Acciones</u>	<u>Porcentaje</u>
Jucacorp Group S.A.	Ecuatoriana	50.000	50%
Anhalzer Valdivieso Fernando Javier	Ecuatoriana	10.000	10%
Anhalzer Valdivieso Jorge Juan	Ecuatoriana	10.000	10%
Anhalzer Valdivieso Margarita	Ecuatoriana	10.000	10%
Anhalzer Valdivieso Pablo Victor	Ecuatoriana	10.000	10%
Valdivieso Briz Gloria Jimena	Ecuatoriana	10.000	10%
Total		100.000	100%

Distribución de dividendos

Durante el año 2016 con junta de accionistas de fecha 15 de junio y 1 de julio de 2016, se decidió la distribución de dividendos correspondientes a los años 2009, 2010 y 2013 por un total de US\$ 1.415.000 (véase nota 14).

Gestión de capital

La gestión de capital se refiere a la administración de los fondos de la Compañía, en tal virtud las políticas de administración de capital establecidas por la gerencia 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.

Rentas e Inmobiliarias Rentbil S.A.

- Mantener una estructura de capital adecuada acorde a los ciclos económicos que impactan al negocio y a la naturaleza de la industria.
- Maximizar el valor de la Compañía, proveyendo un retorno adecuado para la inversión.

La gerencia trata de mantener un equilibrio entre la mayor rentabilidad que podría ser posible con el mayor nivel de obligaciones con bancos e inversionistas y de las ventajas y seguridad que proporciona la posición de capital.


La Compañía no tiene que cumplir con requerimientos regulatorios de mantenimiento de capital, tal como se establece en la industria de servicios financieros.

20. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2016 y la fecha de preparación de nuestro informe 24 de julio de 2017, no se han producido eventos que en la opinión de la Gerencia de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros separados.

21. Autorización de los estados financieros

Los estados financieros separados adjuntos de Rentas e Inmobiliarias Rentbil S.A. al y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2016 han sido autorizados por la gerencia para su publicación el 28 de junio de 2017; y, serán aprobados de manera definitiva sin modificaciones en la Junta General de Accionistas de acuerdo a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.


Fornax Group Corp
Representante Legal
Narciza Espin
Apoderada
Armando Yuqui
Contador General