



**SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS
S.A.**

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores accionistas de

Servicios Profesionales Ad Portas S.A.

Quito, 6 de agosto de 2012



1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Servicios Profesionales Ad Portas S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2011 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

2. La Administración de Servicios Profesionales Ad Portas S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

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

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Servicios Profesionales Ad Portas S.A. al 31 de diciembre del 2011 y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

PricewaterhouseCoopers del Ecuador Cía. Ltda., Av. Diego de Almagro N32-48 y Whimper. Edificio IBM. Planta Baja, Quito - Ecuador.

T: (593-2) 3829 330, F: (593-2) 2567 010, www.pwc.com/ec



Servicios Profesionales Ad Portas S.A.
Quito, 6 de agosto de 2012

Asuntos que requieren énfasis

5. Sin calificar opinión, informamos los siguientes asuntos:
- a) Como se menciona en la Nota 1.1 a los estados financieros, la operación de la Compañía corresponde exclusivamente a la prestación de servicios de arriendo a Universidad de las Américas, entidad relacionada. En consecuencia, sus actividades y resultados dependen fundamentalmente de esta operación.
 - b) En la Nota 2.1 a los estados financieros adjuntos, la Administración de la Compañía explica que en el 2011 Servicios Profesionales Ad Portas S.A. adoptó por primera vez las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), cuyos efectos se detallan en la Nota 4. Las cifras del 2010 fueron reestructuradas para efectos comparativos.

PricewaterhouseCoopers

No. de Registro en la Superintendencia
de Compañías: 011

Carlos R. Cruz

Carlos R. Cruz
Representante Legal
No. de Licencia Profesional: 25984

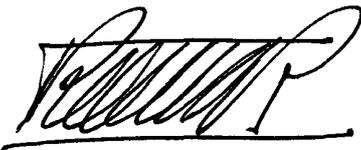


SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
(Expresado en dólares estadounidenses)

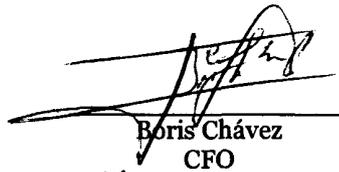
ACTIVOS	Nota	Al 31 de diciembre del 2011	Al 31 de diciembre del 2010	Al 1 de enero del 2010
Activos corrientes				
Efectivo y equivalentes de efectivo	9	660,389	454,033	172,330
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	10	-	1,077,582	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	14	-	-	3,722,553
Anticipos y otras cuentas por cobrar	11	<u>5,742,468</u>	<u>2,865,499</u>	<u>1,245,502</u>
Total activos corrientes		<u>6,402,857</u>	<u>4,397,115</u>	<u>5,140,385</u>
Activos no corrientes				
Activos fijos	12	1,140,376	861,669	992,937
Propiedades de inversión	13	15,094,984	15,310,374	15,521,991
Otros activos		<u>23,460</u>	-	-
Total activos no corrientes		<u>16,258,820</u>	<u>16,172,043</u>	<u>16,514,928</u>
Total activos		<u>22,661,677</u>	<u>20,569,157</u>	<u>21,655,313</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

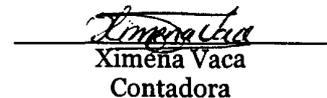


Francisco Marcelo Rosales
Representante Legal

*Presidente Corral y Frescos Cua. Ltda.
Gerente General Ad. Portas*



Boris Chávez
CFO



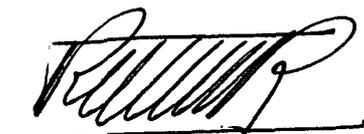
Ximena Vaca
Contadora

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
(Expresado en dólares estadounidenses)

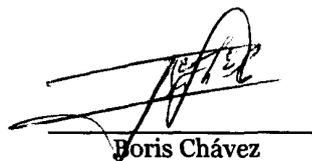
PASIVOS Y PATRIMONIO PASIVO	Nota	Al 31 de diciembre del 2011	Al 31 de diciembre del 2010	Al 1 de enero del 2010
Pasivos corrientes				
Cuentas por pagar comerciales y otras				
cuentas por pagar		36,638	-	107,628
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	14	5,527,752	4,215,370	4,122,512
Impuestos por pagar		205,939	337,361	386,367
Provisiones		4,296	4,000	6,853
Arrendos cobrados por anticipado	14	2,764,320	2,164,320	2,164,320
Total pasivos corrientes		<u>8,538,945</u>	<u>6,721,051</u>	<u>6,787,680</u>
Pasivos no corrientes				
Arrendos cobrados por anticipado	14	1,923,240	3,787,560	5,951,880
Impuesto a la renta diferido	15	343,482	299,872	184,242
Total pasivos no corrientes		<u>2,266,722</u>	<u>4,087,432</u>	<u>6,136,122</u>
Total pasivos		<u>10,805,667</u>	<u>10,808,483</u>	<u>12,923,802</u>
PATRIMONIO				
Capital social	16	1,169,830	1,169,830	1,169,830
Aportes a futuras capitalizaciones		47,301	47,301	47,301
Reserva legal	17	502,082	441,542	292,562
Resultados acumulados		10,136,797	8,102,001	7,221,818
Total patrimonio		<u>11,856,010</u>	<u>9,760,674</u>	<u>8,731,511</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>22,661,677</u>	<u>20,569,157</u>	<u>21,655,313</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Francisco Marcelo Rosales
Representante Legal

*Presidente Carril y Rosales Con. Lta.
Gerente General Ad Portas*



Boris Chávez
CFO



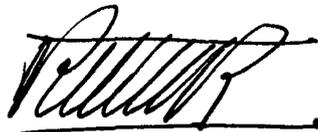
Ximena Vaca
Contadora

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>Nota</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ingresos	14	2,464,320	2,164,320
Gastos administrativos	7	(449,297)	(177,628)
Depreciación	12 y 13	(373,672)	(346,005)
Impuestos y contribuciones		<u>(57,368)</u>	<u>(120,047)</u>
Utilidad operacional		<u>1,583,983</u>	<u>1,520,640</u>
Otros ingresos (egresos), neto	8	41,538	(43,097)
Utilidad antes de impuesto a la renta		<u>1,625,521</u>	<u>1,477,543</u>
Impuesto a la renta	15	(443,984)	(448,391)
Utilidad neta y resultado integral del año		<u>1,181,537</u>	<u>1,029,152</u>

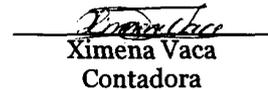
Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Francisco Marcelo Rosales
Representante Legal



Boris Chávez
CFO



Ximena Vaca
Contadora

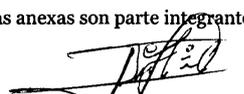
SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS S.A.

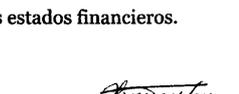
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
(Expresado dólares estadounidenses)**

	Nota	Capital social	Aportes a futuras capitalizaciones	Reserva legal	Reserva de capital	Resultados acumulados		Total
						Por aplicación inicial de NIF (Nota 4)	Resultados	
Saldos al 1 de enero del 2010		1,169,830	47,301	292,562	370,698	2,398,926	4,452,194	8,731,511
Resoluciones de la Junta de Accionistas del 2010:								
Reserva legal	17	-	-	148,980	-	-	(148,969)	11
Utilidad neta y resultado integral del año		-	-	-	-	-	1,029,152	1,029,152
Efectos NIF año 2010		-	-	-	-	197,734	(197,734)	-
Saldos al 31 de diciembre del 2010		1,169,830	47,301	441,542	370,698	2,596,660	5,134,643	9,760,674
Resoluciones de la Junta de Accionistas del 2011:								
Reserva legal	17	-	-	60,540	-	-	(60,540)	-
Resoluciones de la Junta de Accionistas del 20 de diciembre del 2011:								
Reversión dividendos	17	-	-	-	-	-	1,131,277	1,131,277
Efecto de la fusión por absorción		-	-	-	-	-	(217,478)	(217,478)
Utilidad neta y resultado integral del año		-	-	-	-	-	1,181,537	1,181,537
Saldos al 31 de diciembre del 2011		1,169,830	47,301	502,082	370,698	2,596,660	7,169,439	11,856,010

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Francisco Marcelo Rosales
Representante Legal


Boris Chávez
CFO


Ximena Vaca
Contadora

Presidente Comité Rosales C.A. Ltda.
Gerente General Ad Portas

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE
(Expresado en dólares estadounidenses)**

Flujo de efectivo de las actividades operacionales:

Utilidad neta y resultado integral del año antes de impuesto a la renta		1,625,521	1,477,543
Más (menos) - cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Depreciación	12 y 13	373,672	346,005
Provisiones		296	(2,853)
Devengamiento de arrendos cobrados por anticipado		(2,164,320)	(2,164,320)
Efecto de la fusión y otros menores		(217,478)	11
		<u>(382,309)</u>	<u>(343,614)</u>

Cambios en activos y pasivos:

Cuentas por cobrar a entidades relacionadas		-	3,722,553
Otros activos		(23,460)	-
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		36,638	(107,628)
Cuentas por pagar a entidades relacionadas		1,312,382	92,858
Arrendos cobrados por anticipado		900,000	-
Impuestos por pagar		(175,032)	(164,636)
Impuesto a la renta corriente		(400,374)	(332,761)
Impuesto a la renta diferido		43,610	115,630
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>1,311,455</u>	<u>2,982,402</u>

Flujo de efectivo de las actividades de inversión:

Inversiones mantenidas hasta su vencimiento		1,077,582	(1,077,582)
Anticipos y otras cuentas por cobrar (adquisición de inmuebles)		(2,876,969)	(1,619,997)
Adiciones de activos fijos y propiedades de inversión	12 y 13	(449,308)	(5,173)
Bajas de activos fijos	12	12,319	2,053
		<u>(2,236,376)</u>	<u>(2,700,699)</u>

Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión

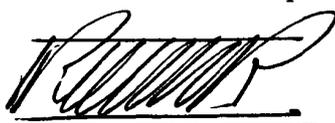
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:

Reversión de dividendos por pagar		1,131,277	-
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		<u>1,131,277</u>	<u>-</u>

Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo

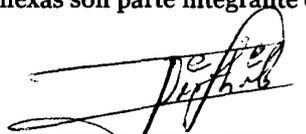
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		206,356	281,703
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		<u>454,033</u>	<u>172,330</u>
		<u>660,389</u>	<u>454,033</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Francisco Marcelo Rosales
Representante Legal

*Presidente Comrat y Rosales Cra. Uto.
Gerente General Ad Portas*



Boris Chávez
CFO



Ximena Vaca
Contadora