



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

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros del Directorio
y accionistas

Servicios Profesionales Ad Portas S.A.

Quito, 11 de abril del 2014

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Servicios Profesionales Ad Portas S.A. ("Compañía"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2013 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.



Servicios Profesionales Ad Portas S.A.
Quito, 11 de abril del 2014

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 2013 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).

D. Celso Luiz Malimpensa

No. de Registro en la Superintendencia
de Compañías: 011

Celso Luiz Malimpensa
Apoderado General
No. de Licencia Profesional: 17-4649

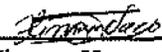
SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS S.A.

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)**

ACTIVOS	Nota	2013	2012
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	155,887	311,336
Cuentas por cobrar de clientes		-	10,015
Gastos pagados por anticipado		21,152	6,674
Impuestos por recuperar		<u>216,587</u>	<u>276,497</u>
Total activos corrientes		<u>393,626</u>	<u>604,522</u>
Activos no corrientes			
Activos fijos	7	5,061,507	702,394
Propiedades de inversión	8	24,384,304	22,872,785
Otros activos		<u>99,242</u>	<u>87,329</u>
Total activos no corrientes		<u>29,545,053</u>	<u>23,662,508</u>
Total activos		<u>29,938,679</u>	<u>24,267,030</u>

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


Carlos Alfonso Salazar Toscano
Representante Legal


Ximena Vaca
Contadora

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

PASIVOS Y PATRIMONIO PASIVO	Nota	2013	2012
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar comerciales		35,483	5,670
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	9	10,920,000	8,400,000
Impuesto a la renta por pagar	10	195,910	166,671
Impuestos por pagar		48,772	36,310
Provisiones		3,450	4,400
Arrendos cobrados por anticipado	9	-	1,923,240
Total pasivos corrientes		<u>11,203,615</u>	<u>10,536,291</u>
Pasivos no corrientes			
Impuesto a la renta diferido	10	<u>438,771</u>	<u>391,127</u>
Total pasivos		<u>11,642,386</u>	<u>10,927,418</u>
Patrimonio			
Capital social	13	1,169,830	1,169,830
Aportes a futuras capitalizaciones	13	3,047,301	47,301
Reserva legal	14	620,236	620,236
Resultados acumulados	14	<u>13,458,926</u>	<u>11,502,245</u>
Total patrimonio		<u>18,296,293</u>	<u>13,339,612</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>29,938,679</u>	<u>24,267,030</u>

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


 Carlos Alfonso Salazar Toscano
 Representante Legal


 Ximena Vaca
 Contadora

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u> (Reclasificado - Nota 2.1)
Ingresos por servicios prestados	9	4,618,863	3,763,882
Costo de servicios prestados	11	<u>(1,614,961)</u>	<u>(1,204,241)</u>
Utilida bruta		<u>3,003,902</u>	<u>2,559,641</u>
Gastos administrativos	11	(71,481)	(337,522)
Otros ingresos, neto	12	<u>528</u>	<u>5,373</u>
Utilidad operacional		<u>2,932,949</u>	<u>2,227,492</u>
Gastos financieros	9	<u>(363,192)</u>	<u>(228,014)</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		<u>2,569,757</u>	<u>1,999,478</u>
Impuesto a la renta	10	<u>(613,076)</u>	<u>(515,876)</u>
Utilidad neta y resultado integral del año		<u>1,956,681</u>	<u>1,483,602</u>

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



Carlos Alfonso Salazar Toscano
Representante Legal



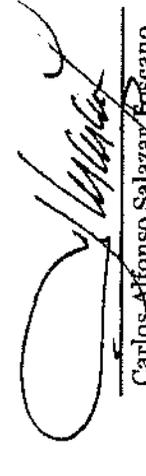
Ximena Vaca
Contadora

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota	Capital social	Aportes a futuras capitalizaciones	Reserva legal	Reserva de capital	Resultados acumulados		Total
						Resultados	Ajustes provenientes de la adopción por primera vez de NIIF	
Saldo al 1 de enero del 2012		1,169,830	47,301	502,052	370,698	7,169,439	2,596,660	11,856,010
Resolución de la Junta de Accionistas del 14 de agosto del 2012: Apropiación reserva legal	14	-	-	118,154	-	(118,154)	-	-
Utilidad neta y resultado integral del año		-	-	-	-	1,483,602	-	1,483,602
Saldo al 31 de diciembre del 2012		1,169,830	47,301	620,236	370,698	8,534,887	2,596,660	13,339,612
Resolución de la Junta de Accionistas del 3 de diciembre del 2013: Aportes a futuras capitalizaciones	13	-	3,000,000	-	-	-	-	3,000,000
Utilidad neta y resultado integral del año		-	-	-	-	1,956,681	-	1,956,681
Saldo al 31 de diciembre del 2013		1,169,830	3,047,301	620,236	370,698	10,491,568	2,596,660	18,296,293

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


Carlos Alfonso Salazay Foscano
Representante Legal


Ximena Vaca
Contadora

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Nota	2013	2012
Flujo de efectivo de las actividades operacionales:			
Utilidad neta antes de impuesto a la renta		2,569,757	1,999,478
Más (menos) - cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Depreciación	7y8	658,968	442,862
Provisiones		(950)	104
Valor residual de activos fijos y propiedades de inversión dados de baja		6,653	41,472
Provisión de intereses generados		363,192	228,014
Devengamiento de arriendos cobrados por anticipado		<u>(1,923,240)</u>	<u>(2,764,320)</u>
		1,674,381	(52,390)
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar clientes		10,015	5,449,282
Otros activos		(11,912)	(63,869)
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		29,813	(30,968)
Impuestos por pagar		<u>57,892</u>	<u>(2,958)</u>
Efectivo generado por las actividades de operación:		1,760,189	5,299,097
Pago de impuesto a la renta		(536,193)	(468,232)
Intereses pagados		<u>(363,192)</u>	<u>(228,014)</u>
Efectivo neto, provisto por las actividades de operación		<u>860,804</u>	<u>4,602,851</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Adiciones de activos fijos y propiedades de inversión	7y8	<u>(6,536,253)</u>	<u>(7,824,152)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(6,536,253)</u>	<u>(7,824,152)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Cuentas por pagar a entidades relacionadas		2,520,000	2,872,248
Aportes a futuras capitalizaciones		<u>3,000,000</u>	-
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		<u>5,520,000</u>	<u>2,872,248</u>
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo		(155,449)	(349,053)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>311,336</u>	<u>660,389</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		<u><u>155,887</u></u>	<u><u>311,336</u></u>

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


 Carlos Alfonso Salazar Toscano
 Representante Legal


 Ximena Vaca
 Contadora