



SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2015

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 Socios

Servicios Profesionales Ad Portas Cía. Ltda.

Quito, 28 de abril del 2016

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Servicios Profesionales Ad Portas Cía. Ltda. (la "Compañía"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2015 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 Cía. Ltda., 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

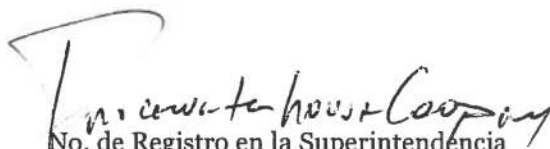
3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para 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.

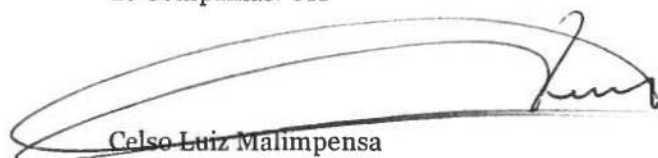


Servicios Profesionales Ad Portas Cía. Ltda.
Quito, 28 de abril del 2016

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 Cía. Ltda. al 31 de diciembre del 2015 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).


In. Cervantes
No. de Registro en la Superintendencia
de Compañías: 011


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

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.

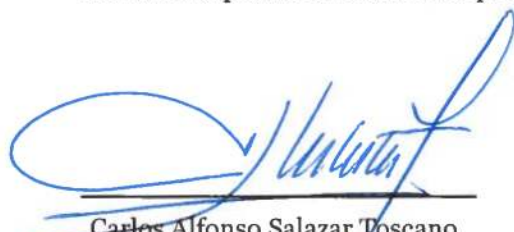
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	<u>Nota</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	72,722	11,685
Cuentas por cobrar de clientes	7	2,227,988	8,117
Gastos pagados por anticipado		207,919	72,906
Impuestos por recuperar	10	<u>1,612,857</u>	<u>1,344,633</u>
Total activos corrientes		<u>4,121,486</u>	<u>1,437,341</u>
Activos no corrientes			
Activos fijos	8	261,859	372,325
Propiedades de inversión	9	45,762,979	44,471,947
Otros activos		<u>99,242</u>	<u>99,242</u>
Total activos no corrientes		<u>46,124,080</u>	<u>44,943,514</u>
Total activos		<u><u>50,245,566</u></u>	<u><u>46,380,855</u></u>

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



Carlos Alfonso Salazar Toscano
Representante Legal



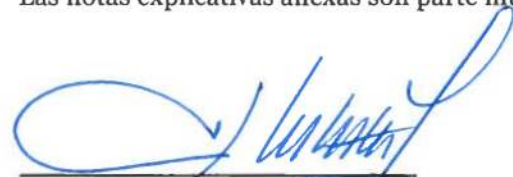
Cristina Cajiao
Gerente S.A.
Contadora

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)

PASIVOS Y PATRIMONIO				
PASIVO		<u>Nota</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Pasivos corrientes				
Sobregiro bancario			-	2,112,433
Obligaciones financieras	12		14,363,476	9,092,123
Cuentas por pagar comerciales			90,164	59,811
Impuesto a la renta por pagar	11		146,700	141,830
Impuestos por pagar			7,918	104,487
Provisiones			2,884	15,014
Total pasivos corrientes			<u>14,611,142</u>	<u>11,525,698</u>
Pasivos no corrientes				
Obligaciones financieras	12		12,218,878	14,086,728
Impuesto a la renta diferido	11		294,545	300,456
			<u>12,513,423</u>	<u>14,387,184</u>
Total pasivos			<u>27,124,565</u>	<u>25,912,882</u>
Patrimonio				
Capital social	15		4,169,830	4,169,830
Aportes a futuras capitalizaciones	15		47,301	47,301
Reserva legal	16		728,820	620,236
Resultados acumulados	16		18,175,050	15,630,606
Total patrimonio			<u>23,121,001</u>	<u>20,467,973</u>
Total pasivos y patrimonio			<u>50,245,566</u>	<u>46,380,855</u>

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



Carlos Alfonso Salazar Toscano
Representante Legal



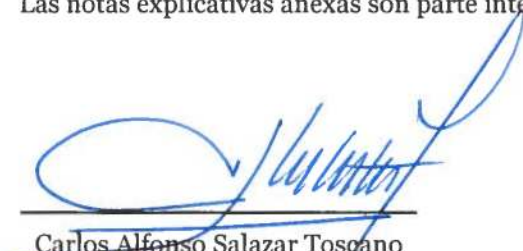
Cristina Cajiao
Gerente S.A.
Contadora

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ingresos por servicios prestados	10	7,940,732	5,434,654
Costo de servicios prestados	13	<u>(2,673,990)</u>	<u>(1,923,876)</u>
Utilidad bruta		<u>5,266,742</u>	<u>3,510,778</u>
Gastos administrativos	13	(141,840)	(116,908)
Otros ingresos, neto		<u>-</u>	<u>1,191</u>
Utilidad operacional		5,124,902	3,395,061
Gastos financieros	14	<u>(1,695,827)</u>	<u>(785,654)</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		<u>3,429,075</u>	<u>2,609,407</u>
Impuesto a la renta	11	<u>(776,047)</u>	<u>(437,727)</u>
Utilidad neta y resultado integral del año		<u><u>2,653,028</u></u>	<u><u>2,171,680</u></u>

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



Carlos Alfonso Salazar Toscano
Representante Legal



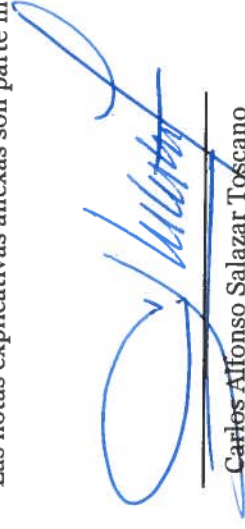
Cristina Cajiao
Gerente S.A.
Contadora

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Resultados acumulados				
	Capital social	Aportes a futuras capitalizaciones	Reserva legal	Reserva de capital	Resultados
Saldos al 1 de enero del 2014	1,169,830	3,047,301	620,236	370,698	10,491,568
Capitalización de aportes recibidos	3,000,000	(3,000,000)	-	-	-
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	-	-	2,171,680
Saldos al 31 de diciembre del 2014	4,169,830	47,301	620,236	370,698	12,663,248
Apropiación de la Reserva legal	-	-	108,584	-	(108,584)
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	-	-	2,653,028
Saldos al 31 de diciembre del 2015	4,169,830	47,301	728,820	370,698	15,207,692
					2,653,028
					23,121,001

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



Carlos Alfonso Salazar Toscano
Representante Legal

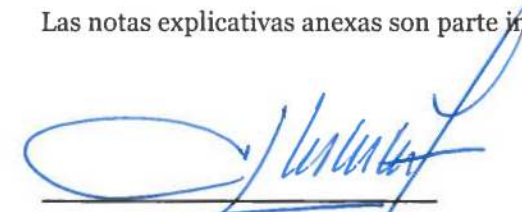


Cristina Cajiao
Garenfoque S.A.
Contadora

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Flujo de efectivo de las actividades operacionales:			
Utilidad neta antes de impuesto a la renta		3,429,077	2,609,407
Más (menos) - cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Depreciación	8 y 9	1,603,931	923,421
Provisiones		(12,130)	11,564
Valor residual de activos fijos y propiedades de inversión dados de baja		-	641
Provisión de intereses generados		<u>1,605,577</u>	<u>956,357</u>
		6,626,455	4,501,390
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar clientes		(2,219,871)	(8,117)
Otros activos		(135,014)	(1,179,800)
Impuestos por recuperar		(268,224)	-
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		30,352	24,328
Impuestos por pagar		<u>(96,569)</u>	<u>55,715</u>
Total cambios en activos y pasivos:		<u>(2,689,326)</u>	<u>(1,107,874)</u>
Pago de impuesto a la renta		(777,088)	(630,122)
Intereses pagados		<u>(1,596,941)</u>	<u>(1,395,133)</u>
Efectivo neto, provisto por las actividades de operación		<u>1,563,100</u>	<u>1,368,261</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Adiciones de activos fijos y propiedades de inversión	8 y 9	<u>(2,784,497)</u>	<u>(16,322,523)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(2,784,497)</u>	<u>(16,322,523)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Incremento de obligaciones financieras		6,641,929	17,786,177
Pago de capital de obligaciones financieras		<u>(3,247,062)</u>	<u>(5,088,550)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		<u>3,394,867</u>	<u>12,697,627</u>
Incremento (disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo		2,173,470	(2,256,635)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>(2,100,748)</u>	<u>155,887</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo (neto de sobregiros bancarios al final del año)		<u>72,722</u>	<u>(2,100,748)</u>

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


Carlos Alfonso Salazar Toscano
Representante Legal


Cristina Cajiao
Gerenfoque S.A.
Contadora

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACION GENERAL

1.1 Constitución y operaciones

La compañía Servicios Profesionales AD Portas Cía. Ltda. es de nacionalidad ecuatoriana, fue constituida el 25 de febrero de 1994 como una sociedad anónima. El 24 de junio del 2014 mediante resolución SCV.IRQ.DRASD.SAS.14.002509 de la Superintendencia de Compañías, Servicios Profesionales Ad Portas se transformó de Sociedad Anónima a Compañía Limitada siendo su nueva razón social "Servicios Profesionales Ad Portas Cía. Ltda."; dicha transformación fue inscrita en el registro mercantil el 29 de julio del 2014.

Su objeto social según consta en su estatuto social modificado con escritura pública de fecha 5 de febrero del 2014 es: (i) Otorgar asesorías profesionales en materia de educación superior, tanto en universidades como politécnicas y en materias de educación regular incluidos sus niveles pre- primario, primario y medio; (ii) realizar asesorías en materia de administración, dirección de empresas y planificación estratégica empresarial; (iii) realizar asesorías en materias científicas, humanistas y técnicas, sin que constituya enseñanza educativa de las mismas; (iv) efectuar inversiones en bienes raíces y explotarlos a través de su arrendamiento; (v) actividad de construcción en general; (vi) capacitación en general.

La Compañía en el año 2008 realizó la construcción de una sede universitaria en el terreno ubicado en la Av. Granados E12-41 y Colimes de la ciudad de Quito, que actualmente es arrendada a la Universidad de las Américas.

Con fecha 31 de mayo del 2011, la Compañía celebró un contrato de arrendamiento de un terreno ubicado en la ciudad de Quito, con el objetivo de levantar edificaciones de la denominada sede Queri que una vez que estuvo construido en julio del 2011 estas instalaciones fueron arrendadas a Universidad de las Américas mediante la firma de un contrato de arrendamiento.

Adicionalmente, a finales del año 2013 previo a la obtención del permiso de construcción de la nueva sede universitaria denominado UDLA Park que forma parte del proyecto denominado "Ekopark" en el terreno ubicado en la Av. Simón Bolívar y Vía antigua a Nayón, en la ciudad de Quito; la Compañía en cumplimiento de lo solicitado por el Ilustre Municipio del Distrito Metropolitano de Quito realizó los tramites de constitución del "Fideicomiso de Administración de Flujos Intercambiador El Ciclista" administrado por ANEFI S.A. - Administradora de Fondos y Fideicomisos; que incluye la participación de: i) Servicios Profesionales Ad Portas Cía Ltda., ii) Promotora Ekopark S.A. y iii) Referencecorp S.A. con una participación del 50%, 25% y 25%. El objeto de este fideicomiso es la construcción del "Paso a desnivel Intercambiador El Ciclista", que consiste en la ampliación de la vía Nayón de dos a cuatro carriles y de la Av. Simón Bolívar en 7.36 metros, así como la implementación de un intercambiador, obras que serán financiadas en su totalidad por los partícipes antes mencionados y cuyo fin es el de mitigar el impacto del tráfico, en el sector del redondel del Ciclista, por la construcción del "Ecopark". Ver Nota 16.

Una vez que se obtuvo los permisos de construcción requeridos, en febrero del 2014 se inició la construcción de esta nueva sede que está compuesta por tres etapas, la primera etapa finalizó en septiembre del 2014 y UDLA Park fue entregada en arrendamiento a la Universidad de las Américas para su utilización, el acuerdo fue formalizado mediante contrato firmado entre las partes el 29 de diciembre del 2014. En el mes de mayo del 2015 se concluyó la construcción de la segunda etapa que de igual manera fue entrega en arrendamiento a Universidad de las Américas.

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

Por lo mencionado, las operaciones de la Compañía corresponden exclusivamente a la provisión de servicios de arriendo a la Universidad de las Américas, de su inmueble ubicados en: Sede Norte - Av. de los Granados E12-41, Sede Udla Park - Av. Simón Bolívar y vía antigua a Nayón, Sede Granja Nono - Km6 de la vía a Nono y Sede Queri que es un inmueble que fue edificado en un terreno arrendado por la Compañía de un tercero que es dueño del mismo en la Av. Eloy Alfaro y José Queri. Así también se ha contratado préstamos con la Universidad de las Américas, con el objeto de financiar las operaciones y utilizarlo como capital de trabajo. En consecuencia, las actividades de la Compañía y sus resultados dependen principalmente de esta vinculación. Ver Nota 10.

1.2 Situación financiera mundial

A partir del 2014 la disminución sustancial en el precio del petróleo ha afectado la economía del país, cuyos impactos, entre otros, han sido los siguientes: disminución de depósitos en el sector financiero, incremento en los índices de desempleo, incremento en los índices de morosidad en la cartera de crédito de las entidades financieras así como la restricción en el acceso a líneas de crédito en los bancos a nivel nacional.

El petróleo constituye la principal fuente de ingresos del Presupuesto General del Estado lo que ha generado importantes reajustes a dicho presupuesto en el año 2015, y a una disminución del mismo para el año 2016. Adicionalmente, la devaluación de otras monedas con respecto al Dólar de los Estados Unidos de América, moneda de uso legal en el Ecuador, ha tenido un impacto negativo en las exportaciones no petroleras del país.

En la actualidad las autoridades económicas están diseñando diferentes alternativas para hacer frente a estas situaciones, tales como: priorización de las inversiones, incrementar la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, disminución del gasto corriente, financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros (China), entre otras medidas. No se cuenta aún con todos los elementos que permitan prever razonablemente la evolución futura de la situación antes comentada, por lo tanto, su incidencia sobre la posición económica y financiera de la Compañía.

1.3 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2015 han sido emitidos con la autorización de fecha 11 de abril del 2016 del Representante Legal de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Socios para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2015 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación de estados financieros

Los presentes estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standards Board) que han

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros han sido preparados bajo el criterio de costo histórico. La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía.

En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.1.1. Nuevos pronunciamientos contables

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros de la Compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 11	Enmienda relativa a la adquisición de una participación en una operación conjunta "Acuerdos conjuntos".	1 de enero 2016
NIC 16 y 38	Enmiendas a estas Normas relacionadas con los métodos de depreciación y amortización.	1 de enero 2016
NIC 16 y 41	Enmiendas a estas Normas relacionadas con las plantas portadoras de frutos y su inclusión como parte del rubro "Propiedades, planta y equipo".	1 de enero 2016
NIIF 10 y NIC 28	Enmiendas con relacionadas con la venta o la aportación de bienes entre un inversor y su asociada o negocio conjunto.	1 de enero 2016
NIC 27	Enmienda que trata de la inclusión del método de valor patrimonial proporcional (VPP) para la valoración de inversiones.	1 de enero 2016
NIIF 14	Publicación de la norma "Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas"	1 de enero 2016
NIC 1	Enmiendas a la NIC 1, revelaciones relacionadas con materialidad, disgregación y subtotales, notas y Otros resultados integrales.	1 de enero 2016
NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28	Enmiendas a este grupo de Normas, que clarifican ciertos aspectos sobre la preparación y elaboración de estados financieros consolidados y acerca de la opción del método del valor patrimonial proporcional en entidades que no son entidades de inversión.	1 de enero 2016
NIIF 5	Mejoras que clarifica ciertos temas de clasificación entre activos.	1 de julio 2016
NIIF 7	Mejoras que modifican lo relacionado a las revelaciones de los contratos de prestación de servicios y las revelaciones requeridas para los estados financieros interinos.	1 de julio 2016
NIC 19	Mejoras que clarifican el modo de determinar la tasa de descuento para las obligaciones por beneficios post-empleo.	1 de julio 2016
NIC 34	Mejoras que clarifican lo relacionado con la información revelada en el reporte interino y las referencias incluidas en el mismo.	1 de julio 2016
NIIF 15	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta norma reemplazará a la NIC 11 y 18.	1 de enero 2018
NIIF 9	Publicación de la norma "Instrumentos financieros", versión completa.	1 de enero 2018

La Administración está en proceso de evaluar los impactos de la adopción de estos pronunciamientos; sin embargo, estima que, considerando la naturaleza de las actividades de la Compañía, no se generará un impacto significativo en los estados financieros en el año de su aplicación inicial.

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.2 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la Compañía. Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y de presentación de la Compañía.

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos y otras inversiones con vencimientos originados en tres meses o menos.

2.4 Activos y pasivos financieros

2.4.1. Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas”, “préstamos y cuentas por cobrar”, “activos financieros mantenidos hasta su vencimiento” y “activos financieros disponibles para la venta”. Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: “pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas” y “otros pasivos financieros”.

La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determinó la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2015 y del 2014, la Compañía mantuvo activos financieros en las categorías de “préstamos y cuentas por cobrar”. De igual forma, la Compañía mantuvo pasivos financieros en la categoría de “préstamos y otros pasivos financieros” cuyas características se explican seguidamente:

Préstamos y cuentas por cobrar: representadas en el estado de situación financiera por cuentas por cobrar comerciales a clientes. Compañías relacionadas y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

Otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por obligaciones financieras, cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar y cuentas por pagar a entidades relacionadas. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por las de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.4.2. Reconocimiento y medición inicial y posterior:

Reconocimiento -

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación, cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

Medición inicial -

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, si el activo o pasivo financiero no es designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas y éste es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior -

- a) **Préstamos y cuentas por cobrar:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. Representados principalmente por cuentas por cobrar a clientes. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Las otras cuentas por cobrar se registran a su valor nominal que es similar a su costo amortizado dado sus condiciones de negociación.
- b) **Préstamos y otros pasivos financieros:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:
 - i) Obligaciones financieras: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difiere de su valor razonable, pues los préstamos están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a préstamos y obligaciones utilizadas en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados integrales, bajo el rubro de gastos financieros. Se clasifican de acuerdo a su vencimiento en corrientes y no corrientes.
 - ii) Cuentas por pagar comerciales: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas en plazos de hasta 30 días.

2.4.3 Deterioro de activos financieros

La Compañía evalúa al final de cada período la existencia de evidencia objetiva de deterioro de un activo financiero o grupo de activos financieros. La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus activos financieros cuando existe evidencia objetiva de no ser capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan, como resultado de uno o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial del activo ("eventos de pérdida") que tienen un impacto sobre los flujos de efectivo estimados del activo financiero o grupo de activos financieros, que pueden ser estimados confiablemente.

La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor o emisor que podrían obligar a la Compañía a otorgar concesiones al deudor o emisor, el incumplimiento significativo del contrato, el incumplimiento de pagos o mora en el pago de intereses o del principal, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y/o información disponible que indica que hay una reducción medible en los flujos de efectivo estimados de una cartera de activos financieros, se consideran indicadores de que los activos financieros se han deteriorado.

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

El monto de la pérdida se mide como la diferencia entre el valor en libros de los activos y el valor presente de los flujos futuros de efectivo estimados (excluyendo las pérdidas crediticias futuras que no se han incurrido y garantías), descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero. El valor en libros del activo se reduce y el monto de la pérdida se reconoce en el estado de resultados integrales. Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 no se requirió el registro de provisiones por deterioro.

Si, en un período posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y, dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida previamente reconocida.

2.4.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía se han liquidado.

2.5 Activos fijos

Los activos fijos son registrados al costo histórico o atribuido, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye tanto los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento (menores) y son registrados en resultados cuando son incurridos.

La depreciación es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes del activo fijo o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y no considera valores residuales debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de este tipo de bienes al término de su vida útil será irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas de activos fijos son las siguientes:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>
Equipos de computación	3
Equipos de laboratorio	10
Vehículos	5
Muebles y enseres	10

Las pérdidas y ganancias por la venta de activos fijos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Cuando el valor en libros de un activo fijo excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.6 Propiedades de inversión

Corresponden a bienes inmuebles mantenidos para la obtención de plusvalía o para generar renta a través de contratos de arriendo operativo.

Las propiedades de inversión son registradas al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente.

Los intereses y otros costos de endeudamiento se capitalizan siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificable. Un activo calificable es aquél que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso, período que la Administración ha definido como mayor a un año. Al 31 de diciembre del 2015 se capitalizaron intereses por un monto de US\$504,564 (2014: US\$595,703), incurridos en la construcción del proyecto UDLA Park, el cual estuvo listo para su operación en abril del 2015.

Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento registrados en los resultados integrales cuando son incurridos.

La depreciación es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes y considerando su valor residual. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de las propiedades de inversión son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Los terrenos no se deprecian, las vidas útiles estimadas de las propiedades de inversión son las siguientes:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>
Edificios (por componentes)	de 20 a 50 años
Adecuaciones	10 años

2.7 Deterioro de activos no financieros (activos fijos y propiedades de inversión)

Los activos sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso. En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, no se han reconocido pérdidas por deterioro de activos no financieros, debido a que la Administración ha determinado que no existen indicadores de deterioro.

2.8 Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

2.8.1 Impuesto a la renta corriente

El cargo por Impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto mixto, de acuerdo a la composición societaria de cada Compañía y su domicilio fiscal, para los regímenes fiscales preferentes se considera el 25% y para regímenes domiciliados en Ecuador se aplicará el 22%, y en el caso de que la participación societaria sea igual o menor al 50% se aplicará la tarifa del 25% porcentualmente de las utilidades gravables, la cual se reduce en 10% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige 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.

La referida norma estableció que en caso de que el Impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este 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 la norma que rige la devolución de este anticipo.

2.8.2 Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

El impuesto a la renta diferido activo solo se reconoce en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

2.9 Provisiones corrientes

Servicios Profesionales Ad Portas Cía. Ltda. registra provisiones cuando (i) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

Los conceptos por los cuales se constituyen provisiones con cargo a resultados corresponden principalmente a provisiones para cubrir pagos por servicios de terceros.

2.10 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado por el arrendamiento de inmuebles. Los ingresos se muestran netos del Impuesto al Valor Agregado - IVA., se reconocen en los resultados integrales en el período en que el servicio de arriendo es brindado.

2.11 Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía se deducen del patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en los estados financieros en el período en el que los dividendos se aprueban por los accionistas de la Compañía.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en los estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en el sector e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- **Activos fijos y Propiedades de inversión:** La determinación de las vidas útiles y valores residuales que se evalúan al cierre de cada año (Nota 2.5 y 2.6).
- **Impuesto a la renta diferido:** La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos (fundamentalmente efectos de la adopción de las NIIF) se revertirán en el futuro.
- **La Administración considera que los riesgos y beneficios relacionados con los inmuebles que son arrendados a su cliente, son retenidos de manera significativa por la Compañía, por lo que dicho contrato se clasifica como arrendamiento operativo. La Compañía ha determinado que el valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento neto no superan el valor razonable del inmueble a la fecha del contrato, así como no existe acuerdo de la transferencia de la propiedad y el inmueble; adicionalmente el inmueble está diseñado de forma versátil y puede ser dado en arrendamiento para otros fines o negocios de ser necesario.**

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

4. ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS

4.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros tales como: riesgos de mercado (incluye: riesgo de tasa de interés de los flujos de efectivo), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

El área Financiera tiene a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas aprobadas por sus accionistas. El área Financiera de la Compañía identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas de la Compañía. La gerencia proporciona principios para la administración general de riesgos así como políticas que cubren áreas específicas, tales como, la inversión de los excedentes de liquidez.

(a) Riesgo de mercado

(i) Riesgo de tasa de interés:

El riesgo de tasa de interés para la Compañía surge principalmente de su endeudamiento. El endeudamiento a tasas variables expone a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo, mientras que, el endeudamiento a tasas fijas expone la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos. La Compañía busca minimizar el riesgo de exposición a tasa de interés mediante la contratación de préstamos con sus compañías relacionadas y entidades financieras a tasas fijas y plazos de hasta un dos o menos.

(ii) Riesgo de precio y concentración:

La principal exposición a la variación de precios y concentración de la Compañía está relacionada con el arriendo de sus inmuebles a la Universidad de las Américas. La Compañía ha suscrito contratos desde el año 2008 donde se establecen los canones de arrendamiento de las diferentes Sedes o Campus, los cuales son modificados para ratificar los contratos de arrendamiento e incrementar el precio del canon, en virtud de dichos contratos y en función de estudios de mercado, se establecen los pagos de las instalaciones.

(b) Riesgo de crédito

Las políticas de crédito de la compañía están íntimamente relacionadas con el nivel de riesgo que está dispuesta a aceptar en el curso normal de los negocios.

Respecto al riesgo de crédito asociado con los saldos de depósitos e inversiones financieras, la compañía solo realiza operaciones con instituciones con una calificación de riesgo superior determinada por entidades independientes de calificación de riesgo. Adicionalmente, la compañía ha determinado cupos y tipos de transacciones por cada institución.

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

(c) Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades de arrendamiento. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo de doce meses.

Los excedentes de efectivo mantenidos por la Compañía y saldos por encima del requerido para la administración del capital de trabajo se administran en inversiones temporales de renta fija que generan intereses.

El cuadro a continuación analiza los pasivos financieros no derivados de la Compañía vigentes al cierre del año, clasificados en función del vencimiento contractual pactado con terceros. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

	Menos de 1 año	Más de 1 año
<u>Al 31 de diciembre de 2015</u>		
Obligaciones financieras	14,363,476	12,218,878
Cuentas por pagar comerciales	90,164	-
<u>Al 31 de diciembre de 2014</u>		
Obligaciones financieras	9,092,123	14,086,728
Cuentas por pagar comerciales	59,811	-

4.2 Riesgo de capitalización

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retorno a sus socios y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

La Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre fueron los siguientes:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Obligaciones financieras	26,582,354	25,291,284
Cuentas por pagar comerciales	90,164	59,811
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	(72,722)	(11,685)
Deuda neta	26,599,796	25,339,410
Total patrimonio	23,121,001	20,467,973
Capital total	49,720,797	45,807,383
Ratio de apalancamiento	53%	55%

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

5.1 Categorías de instrumentos financieros

A continuación se presentan los valores libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	<u>2015</u>		<u>2014</u>	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	72,722	-	11,685	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Cuentas por cobrar a clientes	<u>2,227,988</u>	<u>-</u>	<u>8,117</u>	<u>-</u>
Total activos financieros	<u>2,300,710</u>	<u>-</u>	<u>19,802</u>	<u>-</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Préstamos	14,363,476	12,218,878	9,092,123	14,086,728
Cuentas por pagar comerciales	<u>90,164</u>	<u>-</u>	<u>59,811</u>	<u>-</u>
Total pasivos financieros	<u>14,453,640</u>	<u>12,218,878</u>	<u>9,151,934</u>	<u>14,086,728</u>

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

Dada la naturaleza, plazo y otras condiciones de los instrumentos financieros, su valor en libros corresponde o se aproxima a su valor razonable.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Banco del Pichincha C.A.	11,681	11,685
Banco Internacional S.A.	<u>61,041</u>	<u>-</u>
	<u>72,722</u>	<u>11,685</u>

7. CUENTAS POR COBRAR DE CLIENTES

Los saldos al 31 de diciembre del 2015 están representados por servicios de arrendamiento de los últimos 3 meses del 2015 pendientes de cobro a Universidad de las Américas.

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**
(Expresado en dólares estadounidenses)

8. ACTIVOS FIJOS

Composición y movimiento:

Descripción	Equipos laboratorio	Muebles y enseres	Vehículos	Equipos	Total
Al 1 de enero del 2014					
Costo histórico	276,815	707,074	4,545	271,776	1,260,210
Depreciación acumulada	(185,726)	(412,574)	(936)	(167,012)	(766,248)
Valor en libros	<u>91,089</u>	<u>294,500</u>	<u>3,609</u>	<u>104,764</u>	<u>493,962</u>
Movimiento 2014					
Adiciones	-	-	-	-	-
Bajas	-	-	-	(1,745)	(1,745)
Bajas depreciación	-	-	-	1,104	1,104
Depreciación	(25,047)	(68,685)	(741)	(26,523)	(120,996)
Valor en libros	<u>66,042</u>	<u>225,815</u>	<u>2,868</u>	<u>77,600</u>	<u>372,325</u>
Al 31 de diciembre del 2014					
Costo histórico	276,815	707,074	4,545	270,031	1,258,465
Depreciación acumulada	(210,773)	(481,259)	(1,677)	(192,431)	(886,140)
Valor en libros	<u>66,042</u>	<u>225,815</u>	<u>2,868</u>	<u>77,600</u>	<u>372,325</u>
Movimiento 2015					
Adiciones	-	-	-	-	-
Depreciación	(22,427)	(63,793)	(733)	(23,513)	(110,466)
Valor en libros	<u>43,615</u>	<u>162,022</u>	<u>2,135</u>	<u>54,087</u>	<u>261,859</u>
Al 31 de diciembre del 2015					
Costo histórico	276,815	707,074	4,545	270,031	1,258,465
Depreciación acumulada	(233,200)	(545,052)	(2,410)	(215,944)	(996,606)
Valor en libros	<u>43,615</u>	<u>162,022</u>	<u>2,135</u>	<u>54,087</u>	<u>261,859</u>

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Composición y movimiento:

Descripción	Terrenos	Edificios	Adecuaciones (1)	Construcciones en curso (2)	Total
Al 1 de enero del 2014					
Costo histórico	9,064,499	12,075,895	4,550,613	4,567,545	30,258,552
Depreciación acumulada	-	(868,501)	(438,202)	-	(1,306,703)
Valor en libros	<u>9,064,499</u>	<u>11,207,394</u>	<u>4,112,411</u>	<u>4,567,545</u>	<u>28,951,849</u>
Movimiento 2014					
Adiciones	-	-	281,154	16,041,369	16,322,523
Transferencias - costo (3)	277,515	4,972,469	313,634	(5,563,618)	-
Depreciación	-	(306,749)	(495,676)	-	(802,425)
Valor en libros	<u>9,342,014</u>	<u>15,873,114</u>	<u>4,211,523</u>	<u>15,045,296</u>	<u>44,471,947</u>
Al 31 de diciembre del 2014					
Costo histórico	9,342,014	17,048,364	5,145,401	15,045,296	46,581,075
Depreciación acumulada	-	(1,175,250)	(933,878)	-	(2,109,128)
Valor en libros	<u>9,342,014</u>	<u>15,873,114</u>	<u>4,211,523</u>	<u>15,045,296</u>	<u>44,471,947</u>
Movimiento 2015					
Adiciones	-	45,000	-	2,739,497	2,784,497
Transferencias - costo (3)	-	14,276,482	-	(14,276,482)	-
Depreciación	-	(978,126)	(515,339)	-	(1,493,465)
Valor en libros	<u>9,342,014</u>	<u>29,216,470</u>	<u>3,696,184</u>	<u>3,508,311</u>	<u>45,762,979</u>
Al 31 de diciembre del 2015					
Costo histórico	9,342,014	31,369,846	5,145,401	3,508,311	49,365,572
Depreciación acumulada	-	(2,153,376)	(1,449,217)	-	(3,602,593)
Valor en libros	<u>9,342,014</u>	<u>29,216,470</u>	<u>3,696,184</u>	<u>3,508,311</u>	<u>45,762,979</u>

- 1) Corresponde a varias construcciones y adecuaciones que realizó la compañía en las diferentes sedes para arrendarlas a Universidad de las Américas.
 - 2) Correspondía principalmente a anticipos entregados para la construcción de la segunda y tercera etapa de la Sede denominada "Udla Park", ubicada en la Av. Simón Bolívar y Vía Antigua a Nayón en la Ciudad de Quito, la cual finalizó en mayo y fue entregada en arrendamiento a la Universidad de las Américas. También incluye un anticipo entregado en el año 2013 para la construcción del paso a desnivel, cuyos flujos están siendo administrados por el "Fideicomiso Mercantil de Administración de Flujos Intercambiador El Ciclista" que se espera sea liquidado en el primer semestre del 2016 (Ver Nota 1).
 - 3) Corresponden a las transferencias de inmuebles listos para su arrendamiento.
- a) **Valor razonable de propiedades de inversión**

Las propiedades de inversión son medidas bajo el modelo de costo, en cumplimiento de la norma vigente se realiza un análisis del valor razonable para lo cual la Compañía utiliza datos de mercados observables siempre que sea posible. De acuerdo a las NIIF, los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valorización, como sigue:

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios) o indirectamente (derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables.

Al 31 de diciembre del 2015 el valor razonable de las propiedades de inversión asciende a aproximadamente US\$58,933,940, monto determinado bajo los lineamientos del nivel 2.

b) Técnicas de valoración utilizados para obtener el nivel 2 de valores razonables

El nivel 2 usado para determinar el valor razonable de terrenos y edificaciones, se basó en los precios de venta comparables de terrenos cercanos a los de la Compañía, y en los costos de construcción actuales por m2.

10. INGRESOS POR SERVICIOS PRESTADOS

El siguiente es un resumen de los ingresos por servicios de arriendo realizados durante los años 2015 y 2014 por inmuebles arrendados a la Universidad de las Américas – UDLA.

<u>Inmuelle</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Arriendo Sede Norte (1)	3,343,956	3,343,956
Arriendo Sede Queri(2)	1,185,504	1,185,504
Arriendo Granja Nono (3)	511,382	468,608
Arriendo Sede UdlA Park (4)	2,899,890	362,486
	<u>7,940,732</u>	<u>5,360,554</u>

- (1) Corresponde a un contrato de arrendamiento de la Sede Norte donde opera la Universidad de las Américas (Av. Granados E12-41, Quito - Ecuador) celebrado el 1 de octubre del 2008 entre Servicios Profesionales AD Portas Cía. Ltda., arrendador y Universidad de las Américas, arrendatario, por un plazo de 10 años renovables por 2 años consecutivos a discreción del arrendatario. La Universidad de las Américas confirmó el arrendamiento del edificio por 3 años más, esto es hasta septiembre del 2021. En el año 2013 se firmó un nuevo alcance al contrato y se fijó el canon de arrendamiento en US\$278,663 y estuvo vigente en los años 2015 y 2014.

No existen cuotas de arrendamiento (cánones de arrendamiento) contingentes reconocidas en el estado de resultados al 31 de diciembre del 2015 y 2014.

- (2) Corresponde a un contrato de arrendamiento de la Sede Queri (Av. Eloy Alfaro y José Queri en la ciudad de Quito), celebrado entre la Compañía de Servicios Profesionales Ad Portas Cía. Ltda., arrendadora y Universidad de las Américas, arrendataria. El plazo de vigencia del contrato será de dos años contados a partir del 1 de julio del año 2011, renovable por 2 períodos consecutivos a discreción del arrendatario, mediante nuevo adendum en marzo del 2012 el canon de arriendo se fija en US\$59,990. En el año 2013 se efectuaron nuevos alcances, el primero en el mes de marzo se acordó incrementar el canon mensual en US\$28,320 y el segundo en mayo por un nuevo

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

incremento por US\$10,482, quedando establecido finalmente el canon mensual en US\$98,792 desde dicha fecha.

- (3) Corresponde a un contrato de arrendamiento de instalaciones ubicado en el Km 6 de la Vía Nono – Calacalí a los 18 km de la ciudad de Quito, celebrado entre la Compañía de Servicios Profesionales Ad Portas Cía. Ltda., arrendadora y Universidad de las Américas, arrendataria. El plazo de vigencia del contrato será de dos años contados a partir del 1 de enero del año 2013, renovable por 2 períodos consecutivos a discreción del arrendatario y el canon mensual de arriendo se fija en US\$26,966. En abril del 2014 se firmó un nuevo acuerdo para el arrendamiento del terreno ubicado en el mismo sector que tiene una extensión de 118,157 m² y forma parte de la Granja, acordando cancelar un canon mensual de US\$15,649 por este concepto. Con fecha 23 de febrero del 2016 se perfecciono la venta de estos inmuebles (terrenos y edificios) a Universidad de las Américas por un valor de US\$763,000, dando así por terminado los contratos de arrendamiento.
- (4) Corresponde a un contrato de arrendamiento de la Sede Udla Park (Av. Simón Bolívar y Vía Antigua a Nayón) celebrado entre la Compañía Servicios Profesionales Ad Portas Cía. Ltda., arrendadora y Universidad de las Américas, arrendataria. El plazo de vigencia del contrato será de 25 años y el canon de arriendo se fija en US\$310,702 al mes, el contrato establece que en el caso de entregas parciales las partes aplicarán un canon proporcional. Con la entrega de la primera etapa a partir del mes de septiembre 2014 el canon mensual acordado fue de US\$ 103,567 y con la entrega definitiva de la edificación en el mes de abril del 2015, se cobró la totalidad del canon fijado en US\$310,702.

Hasta el primer semestre del 2015 la Compañía recibió servicios contables y administrativos de Universidad de las Américas, posterior a esta fecha se contrató a Gerenfoque S.A. para la prestación de los mencionados servicios.

No se han efectuado con partes no vinculadas operaciones equiparables a las indicadas precedentemente.

11. IMPUESTOS

Impuestos por recuperar -

Los impuestos retenidos por cobrar al 31 de diciembre del 2015 y 2014, corresponden a retenciones en la fuente de Impuesto a la Renta efectuadas por clientes originadas en cada año, que son compensadas con el Impuesto a la Renta por pagar.

Impuestos a la renta corriente y diferido -

La composición del cargo a resultados por impuesto a la renta es la siguiente:

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Impuesto a la renta corriente (1):	781,958	576,042
Impuesto a la renta diferido:		
Generación de impuesto por diferencias temporales (2)	<u>(5,911)</u>	<u>(138,315)</u>
	<u>776,047</u>	<u>437,727</u>

(1) Incluido en el rubro impuesto a la renta por pagar del estado de situación financiera, deducido de pagos anticipados por US\$635,258 (2014: US\$434,212).

(2) Originado en las diferencias entre las bases contables bajo NIIF y las bases tributarias.

Conciliación tributaria - contable (determinación del impuesto a la renta corriente)

A continuación se detalla la determinación del impuesto a la renta corriente sobre los años terminados al 31 de diciembre de cada año:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Utilidad del año antes impuesto a la renta	3,429,075	2,609,407
Más - Gastos no deducibles	<u>27,659</u>	<u>8,966</u>
Base tributaria	3,456,734	2,618,373
Tasa impositiva	<u>22.64%</u>	<u>22%</u>
Impuesto a la renta	<u>781,958</u>	<u>576,042</u>

Impuesto a la renta diferido

El análisis del impuesto diferido pasivo es el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Impuesto diferido pasivo:		
Que se pagará después de 12 meses	288,634	294,447
Que se pagará dentro de 12 meses	<u>5,911</u>	<u>6,009</u>
	<u>294,545</u>	<u>300,456</u>

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

El movimiento de la cuenta impuesto a la renta diferido es el siguiente:

	<u>Por revalúos de activos fijos</u>
Al 1 de enero del 2014	438,771
Cargo a resultados por impuestos diferidos	<u>(138,315)</u>
Al 31 de diciembre del 2014	300,456
Cargo a resultados por impuestos diferidos	<u>(5,911)</u>
Al 31 de diciembre del 2015	<u><u>294,545</u></u>

Situación fiscal -

A la fecha de emisión de estos estados financieros, los ejercicios fiscales 2012 a 2015 están sujetos a una posible fiscalización.

Otros asuntos - Reformas tributarias

En diciembre del 2014 fue publicada la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal y su respectivo Reglamento, en los cuales se establecen reformas al Código Orgánico Tributario, a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, al Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y a la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria, que rigen a partir de enero del 2015.

Las principales reformas están relacionadas con los siguientes aspectos:

- (a) Modificación de la tarifa general de impuesto a la renta, en ciertos casos.
- (b) Reconocimiento de impuesto diferido para fines tributarios.
- (c) No deducibilidad de la depreciación correspondiente a la revaluación de activos fijos;
- (d) Establecimiento de límites para la deducibilidad de los gastos incurridos por: i) regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría prestados por partes relacionadas del exterior; ii) promoción y publicidad; iii) remuneraciones pagadas a los ejecutivos.
- (e) Se establecen nuevos porcentajes de base imponible para los pagos al exterior por primas de cesión o reaseguros;
- (f) Extensión a 10 años del período de exoneración del pago de impuesto a la renta, en el caso de inversiones nuevas y productivas en los sectores económicos determinados como industrias básicas. Este plazo se extiende por 2 años más en caso de que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país.
- (g) Condicionantes para la deducibilidad de los valores registrados por deterioro de los activos financieros correspondientes a créditos incobrables generados en el ejercicio fiscal y originados en operaciones del giro ordinario del negocio;
- (h) Se establece la tarifa y la forma de determinar el impuesto a la renta sobre la utilidad en la enajenación de acciones y otros derechos representativos de capital.
- (i) Se establece una tasa compuesta de impuesto a la renta entre el 22% y el 25%. dependiendo del domicilio del accionista de la empresa.
- (j) Se fija en el 35% la tasa de retención en la fuente en remesas a paraísos fiscales.

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**
(Expresado en dólares estadounidenses)

La mencionada normativa no generó impactos en las operaciones de la Compañía, a excepción de la tasa compuesta por el domicilio de los accionistas.

12. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Composición:

	<u>Interés anual</u> %	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>A corto plazo</u>			
Entidades financieras (1)	8.70	3,710,759	3,089,970
Interes devengados		<u>179,339</u>	<u>170,703</u>
		3,890,097	3,260,673
Entidades no financieras (2)		<u>10,473,379</u>	<u>5,831,450</u>
		<u>14,363,476</u>	<u>9,092,123</u>
<u>A largo plazo</u>			
Entidades financieras (1)	8.70	<u>12,218,878</u>	<u>14,086,728</u>

- (1) Los recursos provenientes del préstamo con Banco Internacional C.A. han sido utilizados para capital de trabajo, compra de terrenos, granjas y maquinaria. Al 31 de diciembre del 2015 la Compañía efectuó pagos de capital por US\$ 3,253,107 y contrató nuevos créditos por US\$ 2,000,000. Como garantía de esta operación mantiene hipotecado su terreno ubicado en la Av. Simón Bolívar y Vía Antigua a Nayón, correspondiente a la Sede Udla Park.
- (2) Corresponde a un contrato de préstamo celebrado el 15 de febrero del año 2012 entre la Universidad de las Américas y Servicios Profesionales AD Portas Cía. Ltda., por una suma de US\$8,400,000, con el objetivo de destinarlo como capital de trabajo, devenga una tasa de interés del 6.52% anual. Se renovó a su vencimiento hasta febrero del 2015. El 16 de marzo del 2015 se firmó un nuevo adendum al contrato en el que se amplió el monto del préstamo por hasta US\$12,000,000 de los cuales en el año 2015 se recibió US\$4,054,367 mediante varios desembolsos, así también, se prorrogó el plazo del préstamo hasta el 15 de febrero del 2016. Los intereses generados durante el año 2015 son US\$594,812 (2014: US\$785,654).

Los vencimientos anuales de los préstamos a largo plazo, se detallan a continuación:

<u>Años</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
2016	227,309	3,362,383
2017	4,038,890	3,658,820
2018	4,396,048	3,981,399
2019	3,315,236	3,084,126
2020	<u>241,395</u>	<u>-</u>
	<u>12,218,878</u>	<u>14,086,728</u>

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

13. COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Costo de servicios prestados		
Depreciación de activos fijos y propiedades de inversión	1,603,931	923,421
Impuestos y contribuciones	253,306	209,162
Arriendos (1)	816,753	777,959
Mantenimiento infraestructura (2)	-	13,333
	<u>2,673,990</u>	<u>1,923,875</u>
Gastos administrativos		
Gastos y asesorías legales	72,211	45,426
Otros menores	69,629	71,481
	<u>141,840</u>	<u>116,907</u>

(1) Corresponde al arriendo pagado por el contrato descrito en la Nota 1.1.

(2) Correspondía a mantenimientos efectuados en las propiedades de inversión.

14. GASTOS FINANCIEROS

Composición:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Intereses en obligaciones financieras - entidades financieras	1,101,015	-
Intereses en obligaciones financieras - entidades no financieras	594,812	785,654
	<u>1,695,827</u>	<u>785,654</u>

Ver características de las obligaciones financieras en Nota 12.

15. CAPITAL SOCIAL

Las acciones comunes se clasifican en el patrimonio. El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2015 y 2014 comprende 4,169,830 acciones ordinarias de valor nominal de US\$1.00 cada una.

16. RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS

Reserva legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 5% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 20% del capital suscrito. La

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

Reserva de capital

Este rubro incluye los saldos provenientes del proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses realizado por exigencia legal al 31 de marzo del 2000. La Reserva de capital no está disponible para distribución de dividendos ni podrá utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado y es reintegrable a los accionistas al liquidarse la Compañía.

Resultados acumulados de aplicación inicial de NIIF

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta “Efectos por aplicación inicial NIIF”, que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas 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

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se compensan con la Reserva legal, Reserva de capital u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los accionistas.

17. CONTRATOS SUSCRITOS

i) Contratos de arrendamiento y préstamo con Universidad de las Américas -

Ver detalle de estos contratos en Notas 9 y 10.

ii) Contrato de arrendamiento con Souther Enterprises & Invesments Co. S.A. - Seico

Contrato de arrendamiento de un inmueble ubicado en la Av. Eloy Alfaro y José Queri de la ciudad de Quito celebrado el 1 de julio del 2011. El canon de arrendamiento mensual es de US\$23,460. A partir del segundo año de arriendo, el canon tendrá un incremento anual del 5%. El plazo de vigencia de este contrato será de dos años contados a partir de la fecha de entrega del terreno con sus respectivos accesos vehicular y peatonal. La arrendataria (Servicios Profesionales Ad Portas Cía. Ltda.) tendrá la opción de renovar este contrato a su sola discreción por cuatro períodos consecutivos de dos años cada uno. Se deja constancia de que las mejoras realizadas en el lote, tales como cerramiento, nivelación, canales de evacuación de aguas lluvias y demás construcciones que no sean removibles quedarán en beneficio de la Arrendadora (Seico S.A.) al finalizar el presente contrato sin recibir por este concepto ningún pago.

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

iii) Contratos de Construcción Sede Udla Park –

- Contrato General de Construcción y Administración –

Servicios Profesionales Ad Portas Cía. Ltda. encarga a Sevilla y Martínez Ingenieros C.A. SEMAICA la ejecución de la construcción denominada “Proyecto Campus Ecopark”, que incluye las obras de arquitectura, estructuras, ingenierías, terminaciones e instalaciones de toda clase, en el inmueble ubicado entre la Avenida Simón Bolívar y la vía Nayón, al norte de esta ciudad. El monto total del contrato asciende a US\$20,824,996, la obra concluyó en mayo del 2015.

iv) Contratos de Construcción Paso a desnivel intercambiador El Ciclista –

Contrato General de Construcción

Servicios profesionales Ad Portas Cía. Ltda, Promotora Ekopark S.A. y Reference Corp S.A. contratan los servicios de Sevilla y Martínez Ingenieros C.A.SEMAICA, encargan a la contratista la ejecución de la construcción de la obra denominada “Proyecto de Redefinición Vial e Intercambiador El Ciclista” por un monto total de US\$5,169,970, lo cual será cancelado por el “Fideicomiso de Administración de Flujos Intercambiador El Ciclista” de acuerdo a las participaciones de cada uno de los constituyentes: Servicios Profesionales Ad Portas Cía. Ltda. 50%, Promotora Ekopark S.A. 25% y Reference Corp S.A. 25%. El contrato tiene un plazo de ejecución de 10 meses, a partir de la fecha de entrega del espacio para ejecutar la construcción. Se espera recibir la obra terminada el mes de marzo del año 2016.

18. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

* * * *