



SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017

ÍNDICE

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, 21 de noviembre del 2018

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Servicios Profesionales Ad Portas Cía. Ltda. (la "Compañía"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 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 las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Servicios Profesionales Ad Portas Cía. Ltda. al 31 de diciembre del 2017, 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).

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*".

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría.

Independencia

Somos independientes de Servicios Profesionales Ad Portas Cía. Ltda. de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.

Otra información

La Administración de la Compañía es responsable por la preparación de otra información. Otra información comprende el informe anual de gestión gerencial, que no incluye los estados financieros ni el informe de auditoría sobre los mismos. Se espera que el informe anual de gestión gerencial esté disponible después de la fecha de nuestro informe de auditoría.

#SomosTuAliado



Servicios Profesionales Ad Portas Cía. Ltda.
Quito, 21 de noviembre del 2018

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el informe anual de gestión gerencial, cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si por el contrario se encuentra distorsionada de forma material.

Si, al leer el informe anual de gestión gerencial, concluyéramos que existen inconsistencias materiales de esta información, nosotros debemos reportar este hecho a los Socios y a la Administración de la Compañía.

Responsabilidades de la Administración de la Compañía por los estados financieros

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos 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.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista para evitar el cierre de sus operaciones.

Los encargados de la Administración de la entidad son los responsables de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude u error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando existe. Los errores materiales pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso

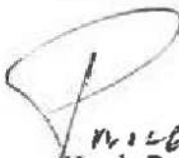


Servicios Profesionales Ad Portas Cía. Ltda.
Quito, 21 de noviembre del 2018

de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables, así como las respectivas divulgaciones efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden llevar a que la Compañía no continúe como una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la correspondiente presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos correspondientes de un modo que logran su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.


Patricia Linares
No. de Registro en la Superintendencia
de Compañías, Valores y Seguros: 011


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

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	7,682,496	1,647,812
Cuentas por cobrar de clientes	7	125,973	5,219
Cuentas por cobrar de relacionadas	10	2,337,346	-
Impuestos por recuperar	12	184,213	857,029
Otros activos		<u>7,390</u>	<u>27,225</u>
		10,337,418	2,537,285
Activos no corrientes mantenidos para la venta		<u>1,272,321</u>	<u>-</u>
Total activos corrientes		<u>11,609,739</u>	<u>2,537,285</u>
Activos no corrientes			
Activos fijos	8	-	149,512
Propiedades de inversión	9	-	43,433,248
Cuentas por cobrar de relacionadas	10	29,046,812	-
Otros activos		<u>99,241</u>	<u>99,242</u>
Total activos no corrientes		<u>29,146,053</u>	<u>43,682,002</u>
Total activos		<u>40,755,792</u>	<u>46,219,287</u>

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


Carlos Alfonso Salazar Toscano
Representante Legal

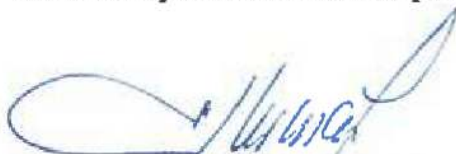

G. Erenfoque S.A.
RUC 1791711572001
Contador

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
 (Expresado en dólares estadounidenses)

PASIVOS Y PATRIMONIO				
PASIVO	Nota	2017	2016	
Pasivos corrientes				
Obligaciones financieras	13	-	4,199,799	
Cuentas por pagar comerciales		165,541	103,994	
Anticipo de clientes	14	-	1,212,342	
Cuentas por pagar socios		47,301	47,301	
Impuesto a la renta por pagar	12	448,743	105,276	
Impuestos por pagar		9,863	11,548	
Provisiones	11	308,140	5,860	
Total pasivos corrientes		979,589	5,686,120	
Pasivos no corrientes				
Obligaciones financieras	13	-	8,179,988	
Anticipo de clientes	14	-	6,872,817	
Impuesto a la renta diferido	12	-	288,602	
Total pasivos no corrientes		-	15,341,407	
Total pasivos		979,589	21,027,527	
Patrimonio				
Capital social	19	4,169,830	4,169,830	
Reserva legal	20	833,966	833,966	
Resultados acumulados	20	34,772,407	20,187,964	
Total patrimonio		39,776,203	25,191,760	
Total pasivos y patrimonio		40,755,792	46,219,287	

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


 Carlos Alfonso Salazar Toscano
 Representante Legal

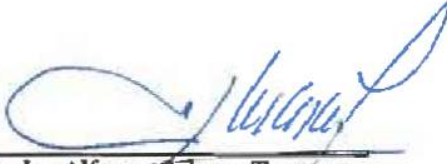

 Gierenfoque S.A.
 RUC 1791711572001
 Contador

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos por servicios prestados	15	6,961,066	8,483,205
Costo de servicios prestados	16	<u>(4,174,981)</u>	<u>(2,775,621)</u>
Utilidad bruta		2,786,085	5,707,584
Gastos administrativos	16	(729,700)	(821,516)
Otros ingresos, neto	17	<u>14,940,168</u>	<u>97,503</u>
Utilidad operacional		16,996,553	4,983,571
Gastos financieros	18	<u>(1,430,080)</u>	<u>(2,098,729)</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		15,566,473	2,884,842
Impuesto a la renta	12	<u>(982,030)</u>	<u>(766,782)</u>
Resultado integral del año		<u>14,584,443</u>	<u>2,118,060</u>

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


Carlos Alfonso Salazar Toscano
Representante Legal


Gerenfoque S.A.
RUC 1791711572001
Contador

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital social	Aportes a futuras capitalizaciones	Reserva legal	Reserva de capital	Resultados acumulados		
					Adopción de las NIIF	Resultados	Total
Saldo al 1 de enero del 2016	4,169,830	47,301	728,820	370,698	2,596,660	15,207,692	23,121,001
Aportes futuras capitalizaciones		(47,301)	-	-	-	-	(47,301)
Apropiación de reserva legal	-	-	105,146	-	-	(105,146)	-
Resultado integral del año	-	-	-	-	-	2,118,060	2,118,060
Saldo al 31 de diciembre del 2016	4,169,830	-	833,966	370,698	2,596,660	17,320,606	25,191,760
Resultado integral del año	-	-	-	-	-	14,584,443	14,584,443
Saldo al 31 de diciembre del 2017	4,169,830	-	833,966	370,698	2,596,660	31,805,049	39,776,203

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


Carlos Alfonso Salazar Toscano
Representante Legal

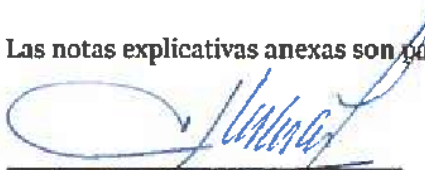
GERENFOQUE S.A.
Geremfoque S.A.
RUC 1791711572001
Contador

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Flujo de efectivo de las actividades operacionales:			
Utilidad neta antes de impuesto a la renta		15,566,473	2,884,842
Más (menos) - cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Depreciación	8 y 9	1,562,543	1,792,361
Valor residual de activos fijos	8	80,083	681,152
Deterioro de propiedades de inversión		1,269,242	-
Utilidad en venta de propiedades de inversión		(16,728,654)	-
Provisiones		302,280	2,976
Provisión de intereses generados (ganados)		(209,699)	2,098,729
		<u>1,842,268</u>	<u>7,460,060</u>
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar de clientes		(120,754)	2,222,769
Otros activos		19,836	180,694
Impuestos por recuperar		672,816	755,828
Anticipo de clientes		-	(2,394,995)
Cuentas por pagar comerciales		61,547	13,829
Impuestos por pagar		(1,685)	3,630
Efectivo provisto por las operaciones		<u>2,474,028</u>	<u>8,241,815</u>
 Pago de impuesto a la renta		(927,165)	(814,149)
Intereses pagados		(1,069,789)	(2,118,350)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>477,074</u>	<u>5,309,316</u>
 Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Adiciones de propiedades de inversión	9	-	(31,435)
Valor recibido por la venta de propiedades de inversión		17,784,455	-
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de inversión		<u>17,784,455</u>	<u>(31,435)</u>
 Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Incremento de obligaciones financieras		2,036,488	-
Cancelación de obligaciones financieras		(14,263,333)	(3,702,791)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		<u>(12,226,845)</u>	<u>(3,702,791)</u>
 Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		6,034,684	1,575,090
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		1,647,812	72,722
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		<u>7,682,496</u>	<u>1,647,812</u>

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


Carlos Alfonso Salazar Toscano
Representante legal


Gerardo F. S.A.
RUC 1791711572001
Contador

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y operaciones

Servicios Profesionales AD Portas Cía. Ltda. (la "Compañía" y/o "AD Portas") 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, la Compañía 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; y, (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 estuvo arrendada a la Universidad de las Américas hasta noviembre del 2017.

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 Querí, que una vez que estuvo construido en julio del 2011 fue arrendado a Universidad de las Américas.

Adicionalmente, a finales del año 2013, previo a la obtención del permiso de construcción de la nueva sede universitaria denominada 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 participación del 50%, 25% y 25%, respectivamente. El objeto de este fideicomiso era la construcción del "Paso a desnivel Intercambiador El Ciclista", que consistía 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 fueron 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".

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 y el acuerdo fue formalizado mediante contrato firmado entre las partes el 29 de diciembre del 2014.

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

En el mes de mayo del 2015 se concluyó la construcción de la segunda etapa e inició su arrendamiento a la Universidad de las Américas.

Por lo mencionado, las operaciones de la Compañía, hasta noviembre del 2017, correspondieron exclusivamente a la provisión de servicios de arriendo a la Universidad de las Américas, de sus inmuebles ubicados en: (i) Sede Norte - Av. de los Granados E12-41; ii) Sede UDLA Park – Av. Simón Bolívar y vía antigua a Nayón; (iii) 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; y, (iv) Sede Granja Nono – Km 6 de la vía a Nono, que en el mes de febrero del 2016, fue vendido a la Universidad de las Américas. Adicionalmente, la Compañía tenía contratados préstamos con la Universidad de las Américas, recursos que fueron utilizados para financiar las operaciones, los cuales mediante contrato firmado por las partes el 1 de julio del 2016 pasaron a ser pago anticipado de cánones de arrendamiento, por lo que fueron reclasificados los valores pendientes a esa fecha al rubro Anticipo de clientes en el estado de situación financiera. En consecuencia, las actividades de la Compañía y sus resultados, durante el 2017, dependieron principalmente de esta vinculación.

La Sociedad en conjunto con sus accionistas están analizando las mejores alternativas de desarrollo de negocios futuros que permitan generar resultados positivos para sustentar la operación de la misma.

Con fecha 17 de noviembre del 2017, se vendieron los inmuebles (terrenos y edificios) Sede Norte y Sede UDLA Park a la Universidad de las Américas.

El resumen de la transacción de venta y sus efectos en los estados financieros es presentado de la siguiente manera:

- El monto de la venta fue de US\$54,986,355, determinado con base en precios de mercado según evaluación efectuada por terceros.
- Fue acordado entre las partes un pago de US\$1,012,041 a título de compensación por terminación de contrato (Nota 10).
- A la fecha, el valor residual contable de los inmuebles era de US\$39,269,742 (Nota 9), generando una utilidad en la venta de US\$14,660,670, después de deducir los correspondientes impuestos sobre la venta por un monto de US\$2,067,984 y adicionar el monto por la compensación por terminación del contrato de arriendo por US\$1,012,041 (Nota 17).
- Del monto de la venta, fueron deducidos los saldos de anticipos de arriendo existentes a la fecha US\$7,039,482 y fueron recibidos efectivos por US\$17,784,455.
- El saldo apurado después de la compensación de los anticipos y de efectivos, por el monto de US\$30,162,418, más el valor por la compensación por terminación del contrato por US\$1,012,041, totalizando US\$31,174,459, fue transferido (cesión de crédito) a las siguientes compañías relacionadas, como resultado de la reorganización y reestructuración de deudas del Grupo Laureate, al cual pertenece la Compañía:

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Relacionada</u>	<u>País</u>	<u>Monto</u>
Laureate Chile II SPA	Chile	13,000,000
Inmobiliaria Educacional SPA (IESA)	Chile	10,772,212
Inmobiliara e inversiones San Genaro Dos SpA	Chile	7,402,247
Total		<u>31,174,459</u>

Los plazos y condiciones de pago de la deuda asumida por las compañías relacionadas están descritos en la Nota 10.

Con fecha 18 de mayo del 2018, AD Portas, suscribió con una compañía no relacionada del exterior, un contrato de venta de una propiedad de inversión correspondiente a instalaciones ubicadas en la Sede Queri por US\$1,272,321, neto de impuestos. Este asunto originó que la Compañía al 31 de diciembre del 2017, efectuará los siguientes registros: i) constitución de una provisión por deterioro sobre la diferencia entre el valor de la venta y el valor residual contable de estas instalaciones por US\$1,269,242 (Nota 9); ii) constitución de la provisión de gastos para terminación del contrato de arriendo que AD Portas mantenía con el propietario del terreno donde están ubicadas las referidas instalaciones, por US\$ 308,140 (Ver Nota 11); y iii) reclasificación de propiedades de inversión a activos no corrientes mantenidos para la venta al valor razonable pactado en el contrato antes mencionado.

1.2 Situación económica del país

Durante el 2017, la situación económica del país ha presentado leves indicios de recuperación, sin embargo, los precios de exportación del petróleo, fuente importante de ingresos del Presupuesto General del Estado, no han recuperado niveles de años anteriores, lo cual continúa afectando la liquidez de ciertos sectores de la economía del país.

Las autoridades continúan enfrentando esta situación y han implementado varias medidas económicas, entre las cuales tenemos: priorización de las inversiones, incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros (China), incremento en ciertos tributos, entre otras medidas. Si bien el esquema de salvaguardias, que se implementó para restringir las importaciones y mejorar la balanza comercial, se desmontó en junio del 2017, a partir de noviembre de este año se implementó un esquema de tasas arancelarias para ciertos productos en función de los pesos de los productos importados.

La Administración de la Compañía considera que las situaciones antes indicadas no han originado impactos relevantes en sus operaciones, considerando los aspectos mencionados en la Nota 1.1.

1.3 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2017 han sido emitidos con la autorización de fecha 20 de noviembre del 2018 del Representante Legal de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Socios para su aprobación definitiva.

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

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 2017 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 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:

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Norma</u>	<u>Tipo de cambio</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
NIC 28	Mejoras relacionadas con la medición de una asociada o una empresa conjunta a valor razonable efectiva.	1 de enero 2018
NIC 40	Enmiendas referentes a transferencias de propiedades de inversión y que las mismas deben realizarse cuando hay un cambio demostrable en el uso del activo.	1 de enero 2018
NIF 1	Enmiendas relacionadas a la eliminación de las exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez con respecto a la NIF 7, la NIC 19 y la NIF 10.	1 de enero 2018
NIF 2	Las enmiendas aclaran cómo contabilizar determinados tipos de operaciones de pago basadas en acciones.	1 de enero 2018
NIF 4	Las enmiendas a la NIF 4 "Contratos de seguros" relativos a la aplicación de la NIF 9 (instrumentos financieros).	1 de enero 2018
NIF 9	Corresponde a la revisión final de la NIF 9, que reemplaza las publicadas anteriormente ya la NIC 39 y sus guías de aplicación.	1 de enero 2018
NIF 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
IFRIC 22	Aclaración sobre transacciones en moneda extranjera o partes de transacciones en las que existe una contraprestación denominada o tasada en una moneda extranjera	1 de enero 2018
NIC 28	Aclaración sobre el registro a largo plazo de una inversión que no está aplicando el valor patrimonial proporcional	1 de enero 2019
NIF 16	Publicación de la norma "Amendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.	1 de enero 2019
NIF 9	Enmienda a la NIF 9 relacionada con las compensaciones negativas de ciertas condiciones de pagos adelantados.	1 de enero 2019
IFRIC 23	Interpretación que clarifica el reconocimiento y medición de las incertidumbres sobre ciertos tratamientos de impuestos a la renta	1 de enero 2019
NIF 17	Norma que reemplazará a la NIF 4 "Contratos de Seguros".	1 de enero 2021

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.

2.1.2. Nuevas normas e interpretaciones

Ciertas nuevas interpretaciones han sido publicadas, las cuales no son efectivas para periodos de reporte al 31 de diciembre de 2017, y no han sido adoptadas de manera anticipada por la Compañía. La evaluación de la Compañía sobre los efectos de estas nuevas normas e interpretaciones se expone a continuación:

NIIF 9 Instrumentos Financieros

Naturaleza del cambio: La NIIF 9 trata la clasificación, medición y baja de activos y pasivos financieros, introduce nuevas reglas para la contabilidad de cobertura y un nuevo modelo de deterioro para activos financieros.

Impacto: La Compañía ha revisado sus activos y pasivos financieros y no espera impactos por la adopción de la nueva norma el 1 de enero de 2018.

NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes

Naturaleza del cambio: El IASB emitió una nueva norma para el reconocimiento de ingresos. Esta reemplazará a la NIC 18, que cubre los contratos de bienes y servicios, y a la NIC 11, que cubre los contratos de construcción.

La nueva norma se basa en el principio de que los ingresos se reconocen cuando se transfiere el control de un bien o servicio al cliente.

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

La norma permite para su adopción un enfoque retrospectivo completo, así como un enfoque retrospectivo modificado.

Impacto: La Administración evaluó los efectos de la aplicación de la nueva norma y no ha identificado posibles impactos en sus estados financieros.

NIIF 16 Arrendamientos

Naturaleza del cambio: La NIIF 16 se publicó en enero de 2016, y entra en vigencia en enero de 2018. El resultado será que casi todos los contratos de arrendamiento se reconocerán en el estado de situación financiera, ya que se elimina la distinción entre el arrendamiento financiero y el operativo. De acuerdo con la nueva norma, se reconoce un activo (el derecho del bien arrendado) y un pasivo financiero para pagar rentas. Las únicas excepciones son los arrendamientos a corto plazo y de poco valor significativo.

Impacto: La norma afectará principalmente a la contabilidad de los arrendamientos operativos de la Compañía; al respecto, la Compañía no tiene la intención de efectuar su adopción anticipada y se acogerá a la opción de implementación desde ese año. A la fecha de emisión de estos estados financieros se encuentra analizando los posibles efectos de la adopción de esta norma sobre todos los contratos que se encuentren vigentes en su implementación.

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 2017 y del 2016, 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:

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

Préstamos y cuentas por cobrar: representadas en el estado de situación financiera por cuentas por cobrar clientes y cuentas por cobrar relacionadas. 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 y cuentas por pagar comerciales. 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.

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. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Las cuentas por cobrar a clientes se registran a su valor nominal que es similar a su costo amortizado dado sus condiciones de negociación. Las cuentas por cobrar relacionadas devengan intereses a tasas de mercado y los intereses se presentan en el estado de resultados integrales, en el rubro "Otros ingresos, neto".
- 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.

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

- 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.

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 2017 no registra pérdida por deterioro, (2016: US\$171,423).

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 no corrientes mantenidos para la venta

Los activos no corrientes se clasifican como activos mantenidos para la venta cuando su valor se va a recuperar principalmente a través de su venta, siempre que la venta se considere altamente probable. Estos activos se valoran al menor entre el importe en libros y el valor razonable menos los costos para la venta. Al 31 de diciembre del 2017, los activos no corrientes mantenidos para la venta representan bienes inmuebles en un terreno de propiedad de un tercero, ubicado en las avenidas Eloy Alfaro y Granados y la calle José Queri de la ciudad de Quito (Sede Queri), que se encontraban registrados en propiedades de inversión y se reclasificaron como activos mantenidos para la venta, considerando el contrato de compra-venta de fecha mayo del 2018, suscrito con una compañía no relacionada (Notas 1.1. y 9).

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.6 Activos fijos

Los activos fijos son registrados al costo histórico, 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 laboratorio	10
Muebles y enseres	10
Vehículos	5
Equipos de computación	3

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.

2.7 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.

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

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) Instalaciones	de 20 a 50 años 10 años

2.8 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.

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

2.9.1 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.

También establece 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.

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

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.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Compañía registró como impuesto a la renta corriente, el valor determinado en función de las tasas vigentes.

2.9.2 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.

2.10 Provisiones corrientes

La Compañía registra provisiones cuando (i) 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.

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

2.11 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 arriendos es brindado.

2.12 Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía se deduce 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.

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

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 2.6 y 2.7).
- **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 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.

4. ADMINISTRACIÓN 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.

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

(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 su único cliente. La Compañía ha suscritó 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 superiores determinadas por compañías independientes de calificación de riesgo. Adicionalmente, la compañía ha determinado cupos y tipos de transacciones por cada institución.

(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.

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Menos de 1 año	Más de 1 año
<u>Al 31 de diciembre de 2017</u>		
Cuentas por pagar comerciales	165,541	-
<u>Al 31 de diciembre de 2016</u>		
Obligaciones financieras	4,199,799	8,179,988
Cuentas por pagar comerciales	103,994	-

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>2017</u>	<u>2016</u>
Obligaciones financieras	-	12,379,787
Cuentas por pagar comerciales	165,541	103,994
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(7,682,496)</u>	<u>(1,647,812)</u>
Deuda neta	<u>(7,516,955)</u>	<u>10,835,969</u>
Total patrimonio	<u>39,776,203</u>	<u>25,191,760</u>
Capital total	<u>32,259,248</u>	<u>36,027,729</u>
Ratio de apalancamiento	-23%	30%

La disminución del ratio de apalancamiento obedece principalmente a que la obligación financiera que mantenía fue cancelada en su totalidad y venta de los bienes inmuebles originando a su vez incremento del efectivo en el año 2017.

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:

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2017</u>		<u>2016</u>	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	7,682,496	-	1,647,812	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Cuentas por cobrar a clientes	125,973	-	5,219	-
Cuentas por cobrar a relacionadas	<u>2,337,346</u>	<u>29,046,812</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total activos financieros	<u>10,145,815</u>	<u>29,046,812</u>	<u>1,653,031</u>	<u>-</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Obligaciones financieras	-	-	4,199,799	8,179,988
Cuentas por pagar comerciales	<u>165,541</u>	<u>-</u>	<u>103,994</u>	<u>-</u>
Total pasivos financieros	<u>165,541</u>	<u>-</u>	<u>4,303,793</u>	<u>8,179,988</u>

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

Las cuentas por cobrar relacionadas y obligaciones financieras devengan intereses a tasas de mercado. Dada la naturaleza, plazo y otras condiciones de los otros instrumentos financieros, su valor en libros corresponde o se aproxima a su valor razonable.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Banco del Pichincha C.A. (1)	-	11,151
Banco Internacional S.A.	<u>7,682,496</u>	<u>1,636,661</u>
	<u>7,682,496</u>	<u>1,647,812</u>

(1) Se encuentra en proceso de cierre de la cuenta.

7. CUENTAS POR COBRAR DE CLIENTES

La composición al 31 de diciembre es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Arriendos por cobrar	125,973	176,642
Provisión cuentas dudosas	<u>-</u>	<u>(171,423)</u>
	<u>125,973</u>	<u>5,219</u>

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)**

8. ACTIVOS FIJOS

Composición y movimiento:

<u>Descripción</u>	<u>Equipos laboratorio</u>	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Vehículos</u>	<u>Equipos</u>	<u>Total</u>
Al 1 de enero del 2016					
Costo histórico	476,815	707,074	4,545	270,031	1,258,465
Depreciación acumulada	(233,200)	(545,052)	(2,410)	(215,944)	(996,606)
Valor en libros	43,615	162,022	2,135	54,087	261,859
Movimiento 2016					
Bajas	-	-	-	(17,943)	(17,943)
Bajas depreciación	-	-	-	5,172	5,172
Depreciación	(20,818)	(60,109)	(736)	(17,913)	(99,576)
Valor en libros	22,797	101,913	1,399	23,403	149,512
Al 31 de diciembre del 2016					
Costo histórico	276,815	707,074	4,545	252,088	1,240,522
Depreciación acumulada	(254,018)	(605,161)	(3,146)	(228,685)	(1,091,010)
Valor en libros	22,797	101,913	1,399	23,403	149,512
Movimiento 2017					
Bajas	(276,815)	(707,074)	(4,545)	(252,087)	(1,240,521)
Bajas depreciación	265,954	650,991	3,759	239,734	1,160,438
Depreciación	(11,936)	(45,830)	(613)	(11,050)	(69,429)
Valor en libros	-	-	-	-	-
Al 31 de diciembre del 2017					
Costo histórico	-	-	-	-	-
Depreciación acumulada	-	-	-	-	-
Valor en libros	-	-	-	-	-

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)****9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN****Composición y movimiento:**

<u>Descripción</u>	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Adecuaciones</u>	<u>Construcciones en curso</u>	<u>Total</u>
Al 1 de enero del 2016					
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>
Movimiento 2016					
Adiciones	-	-	-	31,435	31,435
Transferencia - costo	3,539,746	-	-	(3,539,746)	-
Bajas	(532,365)	(149,927)	-	-	(682,292)
Bajas depreciación	-	13,911	-	-	13,911
Depreciación	-	(1,178,374)	(514,411)	-	(1,692,785)
	<u>12,349,395</u>	<u>27,902,080</u>	<u>3,181,773</u>	<u>-</u>	<u>43,433,248</u>
Al 31 de diciembre del 2016					
Costo histórico	12,349,395	31,219,919	5,145,401	-	48,714,715
Depreciación acumulada	-	(3,317,839)	(1,963,628)	-	(5,281,467)
Valor en libros	<u>12,349,395</u>	<u>27,902,080</u>	<u>3,181,773</u>	<u>-</u>	<u>43,433,248</u>
Movimiento 2017					
Bajas (1)	(12,349,395)	(31,219,919)	(181,800)	-	(43,751,114)
Bajas depreciación	-	4,299,572	52,971	-	4,352,543
Depreciación	-	(981,733)	(511,381)	-	(1,493,114)
Deterioro Sede Querí (2)	-	-	(1,269,242)	-	(1,269,242)
Reclasificación (2)	-	-	(1,272,321)	-	(1,272,321)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Al 31 de diciembre del 2017					
Costo histórico	-	-	2,422,038	-	2,422,038
Depreciación acumulada	-	-	(2,422,038)	-	(2,422,038)
Valor en libros	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(1) Corresponde principalmente a la venta de la Sede UDLA Park y la Sede Norte a la Universidad de las Américas (Ver Nota 1.1).

(2) Corresponde a la venta de las instalaciones ubicadas en un terreno propiedad de un tercero (Ver Nota 1.1.)

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 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
Nivel 2: datos indiferentes de los precios cotizados incluidos en el nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (precios) o indirectamente (Derivados de los precios).
Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercados observables.

Al 31 de diciembre del 2016, el valor razonable de las propiedades de inversión ascendía a US\$78,424,132.

a) Técnicas de valoración utilizadas 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. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años 2017 y 2016 con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías y partes relacionadas a: i) las personas naturales o jurídicas (compañías) que directamente o indirectamente controlan o son controladas por la Compañía, tienen control conjunto o influencia significativa (asociadas) y ii) personal clave de la gerencia o administración.

<u>Sociedad</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2017</u>
<u>Cuentas por cobrar (1)</u>			
Inmobiliaria Educacional SPA (IESA) (3)	Grupo económico	Financiera	10,772,212
Laureate Chile II SPA	Grupo económico	Financiera	13,000,000
Inmobiliaria e Inversiones San Genaro Dos SpA	Grupo económico	Financiera	7,402,247
Interés devengado	Grupo económico	Financiera	209,699
			<u>31,384,158</u>
Corto plazo			2,337,346
Largo plazo			<u>29,046,812</u>
			<u>31,384,158</u>
<u>Préstamos recibidos (2)</u>			
Inmobiliaria Educacional SPA (IESA)	Grupo económico	Financiera	<u>2,036,488</u>

- (1) Como se menciona en la Nota 1.1., comprende a la transferencia de derechos de crédito por la venta de los inmuebles, sobre los cuales devengan intereses anuales a una tasa de 4.88% y con vencimientos hasta el año 2024. La porción a largo plazo tiene la siguiente composición por año de vencimiento:

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Año</u>	<u>2017</u>
2019	7,193,736
2020	7,193,736
2021	3,664,835
2022	3,664,835
2023	3,664,835
2024	3,664,835
	<u>29,046,812</u>

- (2) Corresponde a un préstamo recibido en el mes de noviembre de 2017 y que fue cancelado en diciembre 2017.
- (3) Se incluye la cesión de crédito otorgada a IESA por la compensación por terminación de contrato con UDLA por el valor de US\$1,012,041.

11. PROVISIONES

Al 31 de diciembre del 2017, el saldo está representado por la provisión de gastos para terminación de contrato de arriendo, por el monto de US\$308,140 (Nota 1.1).

12. IMPUESTOS

Impuestos por recuperar -

Los impuestos retenidos por cobrar al 31 de diciembre del 2017 y 2016, 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:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuesto a la renta corriente (1):	1,095,306	772,725
Impuesto a la renta año 2012 según Acta de Determinación SRI	175,326	-
Impuesto a la renta diferido (2):	<u>(288,602)</u>	<u>(5,943)</u>
	<u>982,030</u>	<u>766,782</u>

- (1) Incluido en el rubro impuesto a la renta por pagar del estado de situación financiera, deducido de pagos anticipados por US\$646,563 (2016: US\$667,449).
- (2) Originado en las diferencias entre las bases contables bajo NIIF y las bases tributarias.

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)****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:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad del año antes impuesto a la renta	<u>15,566,473</u>	<u>2,884,842</u>
Menos - otras rentas exentas (1)	(15,587,784)	-
Más - Gastos no deducibles (2)	2,439,848	171,425
Gastos incurridos para generar Ingresos Exentos	2,115,249	-
Diferencias Temporarias	<u>308,140</u>	<u>-</u>
Base tributaria	<u>4,841,926</u>	<u>3,056,267</u>
Tasa impositiva 22%	844,615	595,866
Tasa impositiva 25%	<u>250,691</u>	<u>176,859</u>
Impuesto a la renta corriente	<u>1,095,306</u>	<u>772,725</u>

- (1) El 2017, corresponde principalmente a la utilidad en venta de las propiedades de inversión a la Universidad de las Américas, sin descontar impuestos y compensación por terminación de contrato. (Ver nota 1.1).
- (2) Corresponde principalmente a la provisión por deterioro en propiedades de inversión por US\$1,269,242 (Nota 9).

Impuesto a la renta diferido

El análisis del impuesto diferido pasivo es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuesto diferido pasivo:		
Que se liquidará después de 12 meses	-	282,659
Que se liquidará dentro de 12 meses	-	5,943
	<u>-</u>	<u>288,602</u>

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (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 2016	294,545
Carga a resultados por impuestos diferidos	(5,943)
Al 31 de diciembre del 2016	288,602
Carga a resultados por impuestos diferidos	(288,602)
Al 31 de diciembre del 2017 (1)	-

- (1) Por la venta de los bienes Inmuebles se reversa la provisión de Impuestos diferidos que se mantenía en el pasivo.

Situación fiscal -

A la fecha de emisión de estos estados financieros, los ejercicios fiscales 2014 a 2017 están sujetos a una posible fiscalización.

Otros asuntos - Reformas tributarias

El 29 de diciembre del 2017, se publicó la "Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera (Ley de Reactivación de la Economía)" en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150.

Las principales reformas que entrarán en vigencia en el 2018, están relacionadas con los siguientes aspectos:

- Eliminación de la obligación de contar con estudio actuarial para sustentar la deducibilidad de la jubilación patronal y desahucio sólo serán deducibles los pagos por estos conceptos siempre que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores.
- Aumento de la tarifa general de Impuesto a la Renta del 22% al 25%. Para los casos de sociedades con accionistas en paraísos fiscales, regímenes fiscales preferentes o jurisdicciones de menor imposición, la tarifa pasaría del 25% al 28% en la parte correspondiente a dicha participación.
- Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de IR por la reinversión de utilidades. La reducción de la tarifa de impuesto a la renta del 10% sobre el monto de utilidades reinvertidas, aplicaría únicamente a: i) sociedades exportadoras habituales; ii) a las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional, y; iii) aquellas sociedades de turismo receptivo.
- Reducción de tarifa de impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas o exportadores habituales del 3% en la tarifa de impuesto a la renta. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.
- El Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo de Impuesto a la Renta pagado y el impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

mantenido o incrementado el empleo neto. Así también para el cálculo del anticipo del Impuesto a la Renta se excluiría los pasivos relacionados con sueldos por pagar, 13° y 14° remuneración, así como aportes patronales al seguro social obligatorio.

- Disminución del monto para la obligatoriedad de efectuar pagos a través del Sistema Financiero de US\$5,000 a US\$1,000 el monto determinado para la obligatoriedad de utilizar a cualquier institución del sistema financiero para realizar el pago, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito y débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico.
- Se establece la devolución ISD para exportadores habituales, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario.

La Administración considera que la mencionada normativa no generará impactos relevantes en las operaciones de la Compañía.

13. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Composición:

	<u>Interés anual</u> %	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>A corto plazo</u>			
Entidades financieras	8.7	-	4,046,857
Interés devengado		-	152,942
		<u>-</u>	<u>4,199,799</u>
<u>A largo plazo</u>			
Entidades financieras	8.7	-	8,179,988

Como resultado de la venta de los inmuebles (Nota 1.1), los préstamos fueron cancelados en su totalidad.

14. ANTICIPO DE CLIENTES

Composición:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>A corto plazo</u>		
Arriendo anticipado Universidad de las Américas	-	1,000,000
Interés devengado	-	212,342
	<u>-</u>	<u>1,212,342</u>
<u>A largo plazo</u>		
Arriendo anticipado Universidad de las Américas	-	6,872,817

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

Con fecha 1 de julio del 2016, Ad Portas y Universidad de las Américas firmaron un contrato en que se establece el devengamiento de los cánones de arrendamiento pagados por anticipado por este último, comenzando en julio del 2016 y finalizando en diciembre del 2020. Se acordó que Ad Portas reconocerá una tasa de interés del 9.26% anual.

Considerando la venta de los inmuebles (Nota 1.1), los anticipos fueron integralmente compensados en noviembre de 2017, como se demuestra a continuación:

	<u>2017</u>
Saldo inicial de los anticipos (corto y largo plazo)	8,085,159
Intereses (Nota 18)	578,474
Compensación con arriendos	(1,411,809)
Compensación por la venta de inmuebles (Nota 1.1)	(7,039,482)
Otros ajustes	(212,342)
Saldo final	<u>-</u>

15. INGRESOS POR SERVICIOS PRESTADOS

El siguiente es un resumen de los ingresos por servicios de arriendo realizados durante los años 2017 y 2016 por los inmuebles arrendados a la Universidad de las Américas 1- UDLA:

<u>Inmueble</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Arriendo Sede Norte (1)	2,744,244	3,436,260
Arriendo Sede Queri(2)	1,112,207	1,185,504
Arriendo Granja Nono (3)	-	74,944
Arriendo Sede UdlA Park (4)	3,104,615	3,786,497
Total	<u>6,961,066</u>	<u>8,483,205</u>

- (1) Correspondía a un contrato de arrendamiento de la sede Norte donde opera la Universidad de las Américas (Av. Granados E12-41 Quito) celebrado el 1 de octubre del 2008 por un plazo de 10 años renovables por dos 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 el alcance del contrato y se fijó el canon de arrendamiento en US\$278,663 y estuvo vigente en los años 2016 y 2015. Adicionalmente, desde el mes de septiembre del 2017 se incrementó el valor facturado en US\$23,706 por concepto de inflación contemplado en el contrato vigente. Con fecha 17 de noviembre del 2017, se perfeccionó la venta de estos inmuebles (terreno y edificios) a la Universidad de las Américas, dando así por terminado el contrato de arrendamiento, ver Nota 1.1.
- (2) Corresponde a un contrato de arrendamiento de la Sede Queri (Av. Eloy Alfaro y José Queri en la ciudad de Quito). El plazo de vigencia del contrato será de dos años contados a partir del 1 de julio del año 2011, renovable por 2 periodos consecutivos a discreción del arrendatario. Mediante nuevo adendum en marzo de 2012 el canon de arriendo mensual se fija en US\$59,990. En el año 2013, se

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

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 incremento por US\$10,482, quedando establecido el canon mensual en US\$98,792 desde dicha fecha. Con fecha 8 de diciembre de 2017 las partes acuerdan resciliar y dejar sin efecto alguno el Contrato de Subarrendamiento.

- (3) Correspondía 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. El plazo de vigencia del contrato era 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 de arriendo se fijó en US\$26,082. 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 perfeccionó la venta de estos inmuebles (terreno y edificios) a la Universidad de las Américas por un valor de US\$763,000, dando así por terminados los contratos de arrendamientos.
- (4) Correspondía a un contrato de arrendamiento de la Sede UDLA Park (Av. Simón Bolívar y Vía Antigua a Nayón). El plazo de vigencia del contrato será de 25 años contados a partir de la firma del contrato en diciembre del 2014, y el canon de arriendo se fija en US\$310,702 al mes y 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. Adicionalmente, se incrementó desde el mes de septiembre hasta diciembre el valor facturado en US\$10,502, y en diciembre por US\$16,060, por concepto de inflación contemplado en el contrato vigente. Con fecha 17 de noviembre del 2017, se perfeccionó la venta de estos inmuebles (terreno y edificios) a la Universidad de las Américas, dando así por terminado el contrato de arrendamiento, ver Nota 1.1.

16. COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA

Composición:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Costo de servicios prestados		
Depreciación de activos fijos y propiedades de inversión	1,562,543	1,792,361
Impuestos y contribuciones	134,568	125,662
Arriendos (1)	900,487	857,598
Provisiones y penalización por terminación de contrato (2)	<u>1,577,382</u>	<u>-</u>
	<u>4,174,981</u>	<u>2,775,621</u>
Gastos administrativos		
Gastos y asesorías legales	389,890	324,255
Otros impuestos	332,149	437,766
Otros menores	<u>7,661</u>	<u>59,495</u>
	<u>729,700</u>	<u>821,516</u>

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

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

- (2) Corresponde a la provisión por deterioro de propiedades de inversión por US\$1,269,242 y provisión de gastos por terminación de contrato de arriendo por US\$308,140 (Nota 1.1).

17. OTROS INGRESOS, NETO

Composición:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Venta de propiedades de inversión:		
Valor de venta (Nota 1.1)	54,986,355	-
Compensación por terminación de contrato (Nota 1.1)	1,012,041	-
Valor residual contable (Nota 9)	(39,269,742)	-
Impuestos sobre el valor de venta	(2,067,984)	-
	<u>14,660,670</u>	<u>-</u>
Otros	<u>279,498</u>	<u>97,503</u>
	<u>14,940,168</u>	<u>97,503</u>

18. GASTOS FINANCIEROS

Composición:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Intereses en obligaciones financieras - entidades financieras	851,606	1,305,798
Intereses en obligaciones financieras - no entidades financieras	<u>578,474</u>	<u>792,931</u>
Total	<u>1,430,080</u>	<u>2,098,729</u>

19. CAPITAL SOCIAL

Las acciones comunes se clasifican en el patrimonio. El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2017 y 2016 comprende 4,169,830 acciones ordinarias de valor nominal de US\$1.00 cada una.

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

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

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.

21. CONTRATOS SUSCRITOS

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 periodos 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.

22. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de estos estados financieros, en adición a la venta de las propiedades de inversiones, mencionada en la Nota 1.1., 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.
