

# **Proadser S.A.**

**Estados financieros e informe de los auditores independientes al 31 de diciembre del 2012, con cifras comparativas al 31 de diciembre del 2011**

# **Proadser S.A.**

**Estados financieros e informe de los auditores independientes al 31 de diciembre del 2012, con cifras comparativas al 31 de diciembre del 2011**

## **Contenido**

Opinión de los Auditores Independientes

Estados Financieros Auditados

Balances Generales

Estados de Resultados Integral

Estados de Cambios en el Patrimonio

Estados de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

### **Signos utilizados**

US\$ Dólares de los Estados Unidos de América

NIIF Normas Internacionales de Información Financiera

NEC Normas Ecuatorianas de Contabilidad



# Grant Thornton

An instinct for growth™

## Grant Thornton Ecuador

Av. Amazonas N21-147 y Roca  
Edificio Río Amazonas - Piso 7 Of. 701  
Quito  
T +593 2 222 1719 / 250 3893  
F +593 2 255 1811

Av. Fco de Orellana  
Edificio World Trade Center - Piso 2  
Of. 221  
Guayaquil  
T +593 4 263 0697  
F +593 4 263 0706

[www.grantthornton.ec](http://www.grantthornton.ec)

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta de Accionistas de:  
**Proadser S.A.**

### *Dictamen sobre los estados financieros*

Hemos auditado el balance general adjunto de **Proadser S.A.**, al 31 de diciembre del 2012 y los correspondientes estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

### *Responsabilidad de la administración por los estados financieros*

La administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debidas a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

### *Responsabilidad del auditor*

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos así como que planeemos y desempeñemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.



Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros.

Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la entidad, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad.

Una auditoría también incluye la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra evidencia de auditoría proporciona una base razonable para expresar una opinión con salvedades.

#### ***Bases para la opinión calificada***

La Compañía al 31 de diciembre del 2012, la Compañía no ha registrado el impuesto diferido pasivo generado en las diferencias temporarias de propiedad y equipo generando una subestimación del pasivo y en el resultado del año de aproximadamente US\$769.000 y US\$147.000 respectivamente y, una sobrestimación del resultado acumulado en aproximadamente US\$916.000.

#### ***Opinión calificada***

En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos del asunto descrito en el párrafo de Bases para la opinión Calificada, los estados financieros presentan razonablemente respecto de todos los aspectos importantes, la situación financiera de **Proadser S.A.**, al 31 de diciembre del 2012, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

***Énfasis del asunto***

La Compañía mantiene como política de medición de sus propiedades de inversión el modelo del costo, que al 31 de diciembre del 2012 asciende a US\$12.368.966.

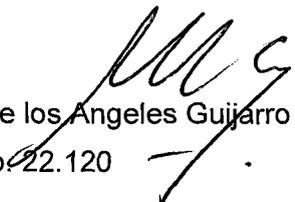
Nuestra opinión no está calificada en relación con este asunto.

***Otros requisitos legales y regulatorios***

Nuestra opinión sobre el cumplimiento por parte de Proadser S.A., de obligaciones tributarias al 31 de diciembre del 2012, se emitirá por separado.

Junio, 28 del 2013

Quito, Ecuador

  
María de los Angeles Gujarro  
CPA No. 22.120

  
Grant Thornton Obray Ecuador C.e. Hdo.  
RNAE No. 322

## Proadser S.A.

### Estados de situación financiera

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2012,  
con cifras comparativas a los años terminados al 31 de diciembre del 2011 y 2010  
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	Notas	2012	2011	2010
<b>Activos</b>				
<b>Corriente</b>				
Efectivo en caja y bancos	7	19.643	62.129	6.613
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, neto	8	9.354.071	3.482.949	3.975.008
<b>Total activo corriente</b>		<b>9.373.714</b>	<b>3.545.078</b>	<b>3.981.621</b>
<b>No corriente</b>				
Propiedad y equipo, neto	9	4.242.536	5.593.466	3.110.189
Propiedades de inversión	10	12.368.966	9.520.785	10.080.926
Inversiones en acciones	11	502.405		
<b>Total activo no corriente</b>		<b>17.113.907</b>	<b>15.114.251</b>	<b>13.191.115</b>
<b>Total activos</b>		<b>26.487.621</b>	<b>18.659.329</b>	<b>17.172.736</b>
<b>Pasivos y patrimonio</b>				
<b>Corriente</b>				
Obligaciones financieras	12	4.635.831	68.937	1.612.290
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	13	8.265.278	4.270.855	3.920.086
Impuesto a la renta	14 (a)	1.124	202.408	4.351
<b>Total pasivo corriente</b>		<b>12.902.233</b>	<b>4.542.200</b>	<b>5.536.727</b>
<b>No corriente</b>				
Obligaciones financieras	12	648.868	1.672.721	500.000
<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>648.868</b>	<b>1.672.721</b>	<b>500.000</b>
<b>Patrimonio</b>				
Capital Asignado		2.728.308	1.728.308	928.308
Reservas		197.015	21.466	21.466
Resultados acumulados		10.011.197	10.694.634	10.186.235
<b>Total patrimonio</b>	15	<b>12.936.520</b>	<b>12.444.408</b>	<b>11.136.009</b>
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<b>26.487.621</b>	<b>18.659.329</b>	<b>17.172.736</b>

  
Formex Group Corp (Carlitos Montufar)  
Representante Legal

  
Valeria Bravo  
Contador General

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 20 forman parte integral de los estados financieros

## Proadser S.A.

### Estados del Resultado Integral

Por el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2012,  
con cifras comparativas del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2011  
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ingresos Ordinarios	16	3.598.892	3.295.185
<b>Margen bruto</b>		<b>3.598.892</b>	<b>3.295.185</b>
Otros Ingresos	16	2.004.908	54.082
Gastos Operacionales	17	4.667.220	1.461.236
Otros gastos			
Gastos financieros		186.245	165.856
Otros gastos		1.611	5.322
<b>Ganancia antes de impuesto a la renta</b>		<b>748.724</b>	<b>1.716.853</b>
Impuesto a la renta	14 (a)	256.612	408.454
<b>Resultado neto</b>		<b>492.112</b>	<b>1.308.399</b>

  
Fornax Group Corp (Carlos Montúfar)  
Representante Legal

  
Valeria Bravo  
Contador General

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 20 forman parte integral de los estados financieros

## Proadser S.A.

### Estados de cambios en el patrimonio

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2012, con cifras comparativas al 31 de diciembre del 2011  
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

Notas	Resultados acumulados							Total
	Capital Social	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Aporte futuras Capitalizaciones	Resultados acumulados por aplicación de NIIF por 1era vez	Resultado Acumulado	Resultado neto	
Saldos al 31 de diciembre del 2010 en NEC	928.308	21.272	194	7.824	924.383	2.258.357	4.140.338	
Costo revaluado como costo atribuido					6.995.671		6.995.671	
Saldos al 31 de diciembre del 2010 en NIIF	928.308	21.272	194	7.824	6.995.671	924.383	11.136.009	
Transferencia a resultados acumulados						1.458.357	(1.458.357)	
Aumento de capital	800.000					(800.000)	(800.000)	
Resultado neto						1.308.399	1.308.399	
Saldos al 31 de diciembre del 2011 en NIIF	1.728.308	21.272	194	7.824	6.995.671	2.382.740	12.444.408	
Transferencia a resultados acumulados						132.850	(132.850)	
Aumento de capital	1.000.000					(1.000.000)	(1.000.000)	
Apropiación de reserva legal		175.549				(175.549)	(175.549)	
Resultado neto						492.112	492.112	
Saldos al 31 de diciembre del 2012 en NIIF	2.728.308	196.821	194	7.824	6.995.671	2.515.590	12.936.520	

  
Foyrtek Group Corp (Carlos Montufar)  
Representante Legal

  
Valeria Bravo  
Contador General

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 20 forman parte integral de los estados financieros

# Proadser S.A.

## Estados de flujos de efectivo

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2012, con cifras comparativas al 31 de diciembre del 2011  
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>Flujo originado por actividades de operación</b>		
Efectivo provisto por clientes	5.407.160	4.722.347
Efectivo utilizado en pagos a proveedores, a empleados y otros	(1.723.200)	(351.402)
<b>Total efectivo neto provisto por actividades de operación</b>	<b>3.683.960</b>	<b>4.370.945</b>
<b>Flujo originado por actividades de inversión</b>		
Efectivo utilizado en adquisiciones de propiedad y equipo, neto	528.996	(2.875.773)
Efectivo utilizado en propiedades de inversión	(3.476.482)	(37.000)
Efectivo utilizado en inversiones en asociadas	(502.405)	
<b>Total efectivo neto utilizado en actividades de inversión</b>	<b>(3.449.891)</b>	<b>(2.912.773)</b>
<b>Flujo originado por actividades de financiamiento</b>		
Efectivo (utilizado en) provisto por obligaciones financieras	3.473.121	(376.115)
Efectivo utilizado en compañías relacionadas	(3.749.676)	(1.026.541)
<b>Efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de financiamiento</b>	<b>(276.555)</b>	<b>(1.402.656)</b>
<b>Variación neta del efectivo en caja y bancos</b>	<b>(42.486)</b>	<b>55.516</b>
<b>Saldo inicial de efectivo en caja y bancos</b>	<b>62.129</b>	<b>6.613</b>
<b>Saldo final de de efectivo en caja y bancos</b>	<b>19.643</b>	<b>62.129</b>

  
Formax Group Corp (Carlos Montufar)  
Representante Legal

  
Valeria Bravo  
Contador General

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 20 forman parte integral de los estados financieros

# Proadser S.A.

## Conciliación

### Entre el flujo neto originado por actividades de operación y el resultado neto

Por los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2012,  
con cifras comparativas de los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2011  
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>Resultado neto</b>	492.112	1.308.399
<b>Partidas de conciliación entre el resultado neto del año y los flujos de efectivo netos provistos por actividades de operación</b>		
Depreciaciones	1.442.345	989.387
Impuesto a la renta	256.612	408.454
Intereses	69.920	5.483
Baja de planta y equipo	7.890	250
<b>Resultado conciliado</b>	<b>2.268.879</b>	<b>2.711.973</b>
<b>Cambios netos en el capital de trabajo</b>		
Aumento de cuentas por cobrar	(196.640)	(946)
(Aumento) disminución de otros cuentas por cobrar	(2.380.698)	444.732
(Disminución) aumento de proveedores	(415.527)	983.376
Disminución de otras cuentas por pagar	4.407.946	231.810
<b>Efectivo neto provisto por actividades de operación</b>	<b>3.683.960</b>	<b>4.370.945</b>

  
Fornax Group Corp (Carlos Montufar)  
Representante Legal

  
Valeria Bravo  
Contador General

# **Proadser S.A.**

## **Notas a los estados financieros Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 (Expresadas en dólares de E.U.A.)**

### **1. Identificación de la Compañía**

**Proadser S.A.**, fue constituida y existe bajo las leyes ecuatorianas desde su inscripción en el Registro Mercantil el 21 de julio de 1995, con un plazo de duración de cincuenta años. Su domicilio es la ciudad de Quito.

### **2. Operaciones**

La Compañía tiene como objeto principal, importar maquinaria, adquirir, conservar, gravar y enajenar toda clase de bienes muebles e inmuebles necesarios para sus fines.

### **3. Políticas Contables**

Los estados financieros separados adjuntos de la Compañía han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB"), según los requerimientos establecidos por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros separados, tal como lo requiere la NIIF 1- Adopción de NIIF por Primera Vez, estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2012.

#### **a) Declaración de conformidad y presentación**

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Los Estados Financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2011 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2011 correspondientes al primer año de transición han sido preparados exclusivamente para ser presentados de manera comparativa como parte del proceso de conversión a NIIF de la Compañía para el año terminado el 31 de diciembre del 2012.

De acuerdo a lo dispuesto por la normativa contable la Compañía presenta por separado los estados financieros consolidados con Smartfoods Cía. Ltda. y Schatzer Venture S.A. al 31 de diciembre de 2012.

La NIIF 1 requiere que se presenten dos periodos de comparación para el estado de situación financiera en el año de presentación de los primeros estados financieros bajo Normas Internacionales de Información Financiera.

# Proadser S.A.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

## b) Bases de medición

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico con excepción de:

- Los inmuebles que se encuentran registrados a su valor razonable, basados en el estudio de un perito independiente considerando el costo revaluado como costo atribuido por conversión a NIIF por primera vez.

## c) Moneda funcional y de presentación

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en los estados financieros individuales de la Compañía y sus notas están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América.

## d) Uso de estimaciones y juicios de los Administradores

La preparación de estados financieros de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables. Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados por la administración de manera regular, sin embargo, debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

En la preparación de los estados financieros se han utilizado estimaciones tales como:

### Deterioro de activos

Una pérdida por deterioro se reconoce por la cantidad por la cual el monto en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo excede su monto recuperable.

Los activos no financieros como Planta y equipo, propiedades de inversión sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el valor en libros puede no ser recuperable. Para revisar si los activos han sufrido una pérdida por deterioro de valor, la Compañía primero analiza si los activos sujetos a análisis de deterioro presentan indicios de deterioro para lo cual se establece los siguientes parámetros que deben considerarse:

# Proadser S.A.

- a) Disminución significativa del valor de mercado del activo;
- b) Cambios significativos adversos para la empresa en el entorno tecnológico, comercial, económico o legal en que opera o en el mercado al cual está dirigido el activo;
- c) Evidencia sobre la obsolescencia o daño físico del activo;
- d) Cambios significativos con efecto adverso en relación con el grado o con la forma en que el activo se usa o se espera usar; y
- e) Evidencia, que indica que el rendimiento económico del activo es o será peor que lo esperado.

Los resultados reales pueden variar, y pueden causar ajustes significativos a los activos de la Compañía dentro del siguiente ejercicio.

## Vida útil de planta y equipo

La determinación de las vidas útiles de los componentes de vida útil definida involucra juicios y supuestos que podrían ser afectados si cambian las circunstancias. La administración revisa estos supuestos en forma periódica y los ajusta en base prospectiva en el caso de identificarse algún cambio.

Sin embargo, los resultados reales pueden variar debido a obsolescencia técnica, en especial en lo que se refiere a software y equipo informático.

## e) **Negocio en Marcha**

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable, empresa en marcha, a menos que se indique todo lo contrario, **Proadser S.A.**, es entidad con antecedentes de empresa en marcha, por el movimiento económico de sus operaciones y por el tiempo que disponen para seguir funcionando en el futuro de acuerdo a su constitución.

## f) **Activos y pasivos financieros**

Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando los mismos son parte de las cláusulas contractuales de un instrumento financiero.

Los activos financieros se dejan de reconocer cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo de un activo financiero expiran, o cuando el activo financiero y todos los riesgos sustanciales y recompensas han sido transferidos. Un pasivo financiero se deja de reconocer cuando se extingue, se da de baja, se cancela o se vence.

Los activos y pasivos financieros que la Compañía adquiera pueden ser clasificados de la siguiente manera: cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, obligaciones financieras, cuentas por pagar y otros pasivos. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos y pasivos financieros.

# Proadser S.A.

## Reconocimiento de activos y pasivos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable.

Los activos financieros y pasivos financieros se miden posteriormente como se describe a continuación.

### i) Cuentas por Cobrar y otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo.

Las cuentas por cobrar representan principalmente los saldos pendientes de cobro por cuentas por cobrar a clientes. El efectivo en caja y bancos de la Compañía, así como las cuentas por cobrar a clientes, y la mayoría de las otras cuentas por cobrar caen en esta categoría de instrumentos financieros.

Las cuentas por cobrar se presentan netas de la estimación para deudas incobrables, que se ha constituido considerando aquellos saldos que se estiman de dudosa recuperabilidad al cierre de los respectivos periodos sobre la base de la antigüedad de los saldos y el comportamiento histórico observado por las cobranzas de la Compañía. La provisión se ha calculado sobre todos los rubros integrantes de las cuentas por cobrar, según sea su caso.

Las cuentas comerciales son a corto plazo y no se descuentan, ya que la administración de la Compañía ha determinado que el cálculo del costo amortizado no presenta diferencias con respecto al monto facturado y debido a que efecto no es importante, ya que las transacciones bajo estas condiciones no tienen costos significativos asociados y se encuentran bajo prácticas de mercado.

### ii) Pasivos financieros

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen obligaciones financieras proveedores y otras cuentas por pagar.

Los pasivos con proveedores y otras cuentas por pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores y compañías relacionadas en el curso ordinario de las operaciones y se manejan en condiciones normales de negocio por lo que no incluyen transacciones de financiamiento otorgados por los acreedores, y se registran al valor de la contrapartida recibida y no se descuentan ya que son liquidables en el corto plazo.

# Proadser S.A.

## g) Propiedad y equipo

Son reconocidos como planta y equipo aquellos bienes que se usan para el uso administrativo y que tienen una vida mayor a un periodo.

### i) Propiedades

Los terrenos no son objeto de depreciación. Todas las propiedades se encuentran registradas a su costo menos la depreciación acumulada y menos las posibles pérdidas por deterioro de su valor.

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 no se han establecido indicios de deterioro.

### ii) Equipos

Los equipos se encuentran valorizados al costo de adquisición menos la depreciación acumulada y menos las posibles pérdidas por deterioro de su valor.

### iii) Medición en el reconocimiento inicial

Los equipos se miden inicialmente por su costo. El costo de los equipos comprende el precio de adquisición (valor de la factura) después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio, e incluir los aranceles de importación y los impuestos no recuperables, así como cualquier costo directamente atribuible a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la administración.

### iv) Medición posterior

Los equipos e inmuebles posterior al reconocimiento inicial se contabilizarán utilizando el modelo del costo, este modelo es un método contable en el cual la planta y equipos se registran al costo menos la depreciación acumulada posterior y menos las pérdidas acumuladas por deterioro de valor.

Cuando el valor según libros de un activo es mayor que su monto recuperable estimado, dicho valor en libros es ajustado a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro de los activos se registran como gasto en los resultados de la Compañía.

Los gastos de mantenimiento y reparación relacionados a la planta y equipo se imputan a resultados, siguiendo el principio del devengado (como costo del ejercicio en que se incurran); sin embargo, las mejoras que alargan la vida útil o el rendimiento de los bienes se activan como parte de la planta y equipos; y, se depreciarán durante la vida útil restante del activo correspondiente, o hasta la fecha en que se realice la siguiente renovación significativa, lo que ocurra primero.

## Proadser S.A.

La utilidad o pérdida resultante de la venta o la baja de una planta o equipo se calculará como la diferencia entre el precio de venta y el valor libros del activo, y se reconocerá en la cuenta de resultados.

### h) Depreciación de Propiedad y equipo

La depreciación es determinada, aplicando el método lineal, sobre el costo de la propiedad y equipo. La depreciación de cada período se registra con cargo al resultado de cada período y se calcula en función de los años de la vida útil estimada de los diferentes bienes.

A continuación se presentan las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación para cada categoría de planta y equipo:

<u>Tipo de Activo</u>	<u>Tipo</u>
Edificios	5%
Instalaciones	10%
Maquinaria y equipo	10%
Muebles y enseres	10%
Equipos de oficina	10%
Equipos de computación	33%

La vida útil estimada y método de depreciación son revisados al final de cada período, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

### i) Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión corresponden a inmuebles mantenidos por la Compañía con la finalidad de generar plusvalías y no para ser utilizadas en el transcurso normal de sus negocios.

Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo. Los costos asociados a la transacción se incluyen en la medición inicial.

La Compañía ha elegido como medición posterior la política contable basada en el modelo del costo.

### j) Arrendamientos

La Compañía presenta a los activos dedicados a arrendamientos operativos en su estado de situación financiera de acuerdo con la naturaleza de tales bienes, es decir, como propiedades de inversión en el caso de inmuebles.

# Proadser S.A.

## k) Provisiones, Activos contingentes y Pasivos Contingentes

Las provisiones son reconocidas cuando existen obligaciones presentes como resultado de un evento pasado y probablemente lleven a una salida de recursos económicos por parte de la Compañía y los montos se pueden estimar con cierta fiabilidad. El tiempo o el monto de esa salida pueden aún ser inciertos. Las provisiones se miden con base en el gasto estimado requerido para liquidar la obligación presente, a la luz de la evidencia más confiable disponible a la fecha de reporte, incluyendo los riesgos e incertidumbres asociados con la obligación actual.

En aquellos casos en los que se considere poco probable o remota una posible salida de recursos económicos como resultado de las obligaciones presentes, no se reconoce ningún pasivo.

La posible entrada de beneficios económicos a la Compañía que aún no cumpla con los criterios de reconocimiento de activo, se consideran como activos contingentes.

## l) Inversiones en subsidiarias y asociadas

La Compañía mide sus inversiones en subsidiarias y asociadas al costo. Los dividendos procedentes de una subsidiaria o asociada se reconocen en el resultado cuando surja el derecho a recibirlo.

## m) Impuesto a la renta

La Compañía registra el Impuesto a la Renta sobre la base de la renta líquida imponible determinada según las normas establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento. El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente (causado) e impuestos diferidos. Los impuestos se reconocen en el resultado, excepto en la medida en que estos se refieran a partidas reconocidas en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio neto. En este caso, el impuesto también se reconoce en el otro resultado integral o directamente en patrimonio neto, respectivamente.

### i) Impuesto Corriente

El impuesto corriente es el que se estima pagar o recuperar en el ejercicio, utilizando las tasas impositivas y leyes tributarias aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance de situación, correspondiente al ejercicio presente y a cualquier ajuste a pagar o a recuperar relativo a ejercicios anteriores.

El cálculo del impuesto corriente se basa en las tasas fiscales que han sido promulgadas o que estén sustancialmente promulgadas al cierre del periodo de reporte.

# Proadser S.A.

## ii) Impuesto Diferido

El impuesto diferido se calcula utilizando el método del balance que identifica las diferencias temporarias que surgen entre los saldos reconocidos a efectos de información financiera y los saldos a efectos fiscales. Sin embargo, los impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción, distinta de una combinación de negocios, que, en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal.

El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas (y leyes) aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera serán de aplicación cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide. Los impuestos diferidos son reconocidos como gasto o ingreso, e incluidos en la determinación de la ganancia o pérdida neta del ejercicio, excepto si han surgido de una transacción que se ha reconocido directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso se registra inicialmente con cargo o abono al patrimonio.

Los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan si, y solo si, existe un derecho legalmente reconocido de compensar los activos por impuesto corriente con los pasivos por impuesto corriente y cuando los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto sobre las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal, que recaen sobre la misma entidad o sujeto fiscal, o diferentes entidades o sujetos fiscales, que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se reconocen en los estados financieros como activos y pasivos no corrientes, con independencia de su fecha esperada de realización o liquidación.

## n) **Obligaciones financieras**

La Compañía reconoce un pasivo financiero cuando el pasivo es parte de las disposiciones contractuales de un instrumento financiero.

Las deudas financieras se reconocen inicialmente por su valor razonable. Posteriormente, las deudas financieras se valoran por su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso se reconoce en la cuenta de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

Los intereses pagados y devengados que corresponden a préstamos utilizados en el financiamiento de sus operaciones se presentan bajo gastos financieros.

Los préstamos y obligaciones que devengan intereses con vencimiento dentro de los próximos doce meses, son clasificados como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga el derecho incondicional de diferir el pago de la

# Proadser S.A.

obligación por al menos doce meses después de la fecha de cierre de los estados financieros.

## **o) Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar**

Las cuentas comerciales a pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario de las operaciones.

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar se reconocen a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe una diferencia relevante con su valor razonable.

## **p) Ingresos**

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

### Ingresos por venta de servicios

Los ingresos por servicios se registran cuando el ingreso puede ser estimado con fiabilidad; los ingresos de actividades ordinarias asociados con la operación se reconocen, considerando el tiempo transcurrido en la prestación del servicio.

Los ingresos de la Compañía provienen principalmente del arriendo de sus locales así como de sus equipos a terceros.

## **q) Costos y gastos**

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se imputan a la cuenta de resultados en función del criterio del devengo, es decir, en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía y puedan ser confiablemente medidos, con independencia del momento en que se produzca el pago derivado de ello.

## **r) Estado de flujo de efectivo**

Para efectos de preparación del Estado de flujos de efectivo, la Compañía ha definido las siguientes consideraciones:

**Efectivo en caja y bancos:** Comprende el efectivo en caja y bancos.

**Actividades de operación:** son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Compañía, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

# Proadser S.A.

**Actividades de inversión:** corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo en caja y bancos.

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

## s) Clasificación de saldos en corriente y no corriente

En el estado de situación financiera adjunto, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período. En el caso que existiese obligaciones cuyo vencimiento es inferior a doce meses, pero cuyo refinanciamiento a largo plazo esté asegurado a discreción de la Compañía, mediante contratos de crédito disponibles de forma incondicional con vencimiento a largo plazo, podrían clasificarse como pasivos a largo plazo.

## 4. Nuevas NIIF e Interpretaciones del Comité de Interpretaciones NIIF (CINIIF) no Adoptadas

**Proadser S.A.**, preparó sus estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) hasta el año terminado al 31 de diciembre de 2011, ya que dichas normas eran los principios contables aplicados localmente en el Ecuador.

Los presentes estados financieros, al 31 de diciembre del 2012, se han considerado como los de primera aplicación de normativa NIIF, presentando el año 2012 y 2011 para efectos comparativos de acuerdo a lo dispuesto en la NIIF 1 - Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera.

La preparación de los estados financieros bajo NIIF requirió de una serie de modificaciones en la presentación y la valorización de las normas aplicadas hasta el 31 de diciembre del 2012, ya que ciertos principios y requerimientos de NIIF, son substancialmente diferentes a los principios contables locales equivalentes.

La siguiente es una descripción detallada de las principales diferencias entre las dos normativas aplicadas por la Compañía y el impacto sobre patrimonio al 31 de diciembre del 2012 y 2011.

- a) Conciliación del patrimonio presentado según Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) al resultante de aplicar las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) al 1 de enero y al 31 de diciembre de 2011 (período de transición):

# Proadser S.A.

	<u>31-dic-11</u>	<u>01-ene-11</u>
Patrimonio bajo Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC)	5.895.822	4.140.338
Revaluación de inmuebles	6.995.671	6.995.671
Ajuste de la depreciación por revaluación	(447.085)	
<b>Patrimonio bajo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)</b>	<b>12.444.408</b>	<b>11.136.009</b>

b) Reconciliación entre el Resultado Neto bajo Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y bajo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) al 31 de diciembre de 2011:

	<u>31-dic-11</u>
Resultado neto bajo Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC)	1.755.484
Ajuste de la depreciación por revaluación	(447.085)
<b>Resultado neto Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)</b>	<b>1.308.399</b>

c) Explicaciones de las principales diferencias

**Revaluación de las propiedades de inversión**

Bajo las Normas Ecuatorianas de Contabilidad la Compañía reconoció las propiedades de inversión al costo y como propiedad planta y equipo; sin embargo, y de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera la Compañía reclasificó como propiedades de inversión considerando el valor revaluado como costo atribuido.

**5. Nuevas NIIF e Interpretaciones del Comité de Interpretaciones NIIF (CINIIF) no Adoptadas**

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, existen ciertas normas, enmiendas e interpretaciones a las normas ya existentes que aún no son de efectiva aplicación y que no han sido adoptadas por la Compañía.

La Compañía no adoptó las NIIF o revisiones de NIIF que se detallan a continuación, dado que su aplicación no es exigida al cierre del período terminado el 31 de diciembre de 2012:

- NIIF 9 (modificada en 2010): Aplicable en los ejercicios que se inicien el o después del 1ro. De enero de 2015. introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos y pasivos financieros y para ser dados de

## Proadser S.A.

baja; requiere que todos los activos financieros que están dentro del alcance de la NIC 39 Instrumentos financieros – Reconocimiento y Medición sean medidos posteriormente a costo amortizado o valor razonable. Para los cambios en el valor razonable de pasivos financieros que son designados como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, el monto del cambio en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a los cambios en el riesgo de crédito de esa deuda es reconocido a través de otros resultados integrales, a menos que el reconocimiento de los cambios en el riesgo de crédito de la deuda en otro resultado integral creara o incrementara la asimetría contable. Anteriormente, de acuerdo con la NIC 39, el monto total del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en resultados, era reconocido en pérdidas y ganancias.

- NIIF 10: Estados financieros consolidados, y su enmienda “Entidades de inversión”: Emitida el 12 de mayo de 2011. Establece los principios para la preparación y presentación de los estados financieros consolidados cuando la entidad controla una o más entidades; esta norma reemplaza los requisitos de consolidación establecidos en la SIC-12 Consolidación – Entidades de cometido específico y en la NIC 27 Estados financieros consolidados y separados. Si bien la norma es efectiva para períodos anuales que comiencen a partir del 1° de enero de 2013, se aconseja su aplicación anticipada. La NIIF 10 se basa en los principios existentes para identificar al concepto de control como el factor determinante para establecer si una entidad debe estar incluida en los estados financieros consolidados de la sociedad controladora. La norma proporciona orientación adicional para ayudar en la determinación de control donde esto es difícil de evaluar.
- NIIF 11 - Acuerdos conjuntos: Emitida el 12 de mayo de 2011 y aplicable a ejercicios que se inicien el o después del 1ro de enero de 2013; prevé reflejar de una manera más realista las implicaciones de los acuerdos conjuntos, centrándose en los derechos y obligaciones del acuerdo, en lugar de su forma jurídica (como es el caso actualmente). La norma está enfocada en resolver las inconsistencias en la exposición de los acuerdos conjuntos al exigir un método simple para registrar las participaciones en entidades controladas de forma conjunta.
- NIIF 12 - Exposición de intereses en otras entidades: Emitida el 12 de mayo de 2011, es una norma nueva y completa que trata sobre los requisitos de exposición para todos los tipos de interés en otras entidades, incluidas las subsidiarias, los acuerdos conjuntos, y entidades asociadas y estructuras no consolidadas. Es efectiva para ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2013. Se aconseja su aplicación.
- NIIF 13 - Medición del valor razonable: Emitida el 12 de mayo de 2011 y aplicable en los ejercicios que se inicien el o después del 1ro. de enero de 2013, establece una sola estructura para la medición del valor razonable cuando es requerido por otras normas. Esta NIIF aplica a los elementos tanto financieros como no financieros medidos a valor razonable. Valor razonable se define como “el precio que sería recibido para vender un activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre los participantes en el mercado a la fecha de medición”.

# Proadser S.A.

- NIC 19 - Beneficios a empleados: la enmienda incluye un número de mejoras específicas a la Norma, esta versión modificada de NIC 19 es efectiva para los ejercicios que comienzan el 1ro. de enero de 2013.. Los principales cambios están referidos a:
  - o eliminar el “método corredor”, requiriendo a las entidades reconocer todas las ganancias y pérdidas que surgen en el período;
  - o racionalizar la presentación de cambios en los activos y pasivos del plan;
  - o mejorar los requisitos de exposición, incluyendo información sobre las características de los planes de beneficio y los riesgos a los que las entidades se exponen a través de la participación en ellos.
  
- NIC 32 y NIIF 7 - Enmienda sobre compensación de activos financieros con pasivos financieros: La enmienda Compensación de Activos Financieros y Pasivos Financieros (Modificaciones a la NIC 32 y de la NIIF 7), emitida en diciembre de 2011, derogó el párrafo GA38 y añadió los párrafos GA38A a GA38F, según los cuales una entidad aplicará esas modificaciones a periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2014. Una entidad aplicará esas modificaciones de forma retroactiva. Se permite su aplicación anticipada.
  
- Mejoras a las NIIF emitidas en 2012: Incluyen mejoras a las siguientes normas: NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, NIC 1 Presentación de Estados Financieros, NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo, NIC 32 Instrumentos Financieros: Presentación, NIC 34 Información Financiera Intermedia. Aplicable a periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2013. Se permite su aplicación anticipada.

## 6. Gestión de Riesgos Financieros y Definición de Cobertura

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a diversos riesgos financieros que pueden afectar de manera más o menos significativa el valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados. Las políticas de administración de riesgo son aprobadas y revisadas periódicamente por su Administración.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, así como una caracterización y cuantificación de estos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de las empresas, si es el caso.

### a) Riesgos de mercado

Comercialmente, la Compañía tiene como riesgo el incremento de la competencia, sin embargo, los mismos son mitigados con la fidelización del mercado a través de acuerdos mantenidos con sus empresas relacionadas a las cuales les brinda los arrendamientos. Adicionalmente, existe la posibilidad de que la fluctuación de variables de mercado tales como tasas de interés, tasa de cambio, etc., produzcan pérdidas económicas debido a la

## Proadser S.A.

desvalorización de flujos o activos o a la valorización de pasivos, debido a la nominación o indexación de éstos a dichas variables.

La administración de estos riesgos es establecida por la Administración de la Compañía, quien define estrategias específicas en función de los análisis periódicos de tendencias de las variables.

### Riesgo de tasa de interés

La estructura de financiamiento de la Compañía estaba sustentada en años anteriores principalmente con el financiamiento a través del sector financiero.

Las empresas se encuentran expuestas a riesgos en la tasa de interés debido que mantienen préstamos a tasas de interés fijas.

Adicionalmente, la tasa de interés de endeudamiento generada por obligaciones con el sector financieros se encontró durante el año 2012 y 2011 entre el 7,84% y 8,6% promedio anual respectivamente.

### **b) Riesgo de crédito**

Este riesgo consiste en la capacidad de terceros de cumplir con sus obligaciones financieras con la Compañía, generando posibles pérdidas. Dentro de las partidas expuestas a este riesgo se distinguen:

#### **i) Cuentas por cobrar comerciales**

El riesgo de incobrabilidad a clientes comerciales de la Compañía es bajo, toda vez que gran parte de las ventas son a contado y la parte de ventas a crédito no van más allá de los 30 días plazo, y del historial de recuperación, la Administración estima que el riesgo de crédito es mínimo. La mayor parte de estas cuentas se origina en la prestación del servicio por arrendamiento de sus inmuebles.

### **c) Riesgo de liquidez**

Este riesgo está asociado a la capacidad de la Compañía para responder ante los compromisos financieros adquiridos, y a su capacidad para ejecutar sus planes de negocios con fuentes de financiamiento estables, al respecto la Compañía históricamente genera flujos de fondos positivos, generados por el crecimiento de los márgenes brutos del negocio, manteniendo un flujo de caja operativo suficiente para capital de trabajo y satisfacer todas sus obligaciones. Por otra parte la Compañía estima que el grado de endeudamiento es adecuado a los requerimientos de sus operaciones normales y de inversión, establecidos en sus presupuestos de operación.

El siguiente cuadro muestra el perfil de vencimientos de capital de las obligaciones de la Compañía vigentes al 31 de diciembre del 2012:

# Proadser S.A.

<u>Obligación</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2016</u>	<u>Total</u> <u>(US\$)</u>
<b>Instituciones financieras:</b>				
Banco Pichincha	565.911	148.868		714.779
Banco Bolivariano	4.000.000			4.000.000
JP Banco			500.000	500.000
Interés por pagar	69.920			69.920
<b>Total</b>	<b>4.635.831</b>	<b>148.868</b>	<b>500.000</b>	<b>5.284.699</b>

<u>Obligación</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2016</u>	<u>Total</u> <u>(US\$)</u>
<b>Instituciones financieras:</b>				
Banco Pichincha	63.454	1.172.721		1.236.175
JP Banco			500.000	500.000
Interés por pagar	5.483			5.483
<b>Total</b>	<b>68.937</b>	<b>1.172.721</b>	<b>500.000</b>	<b>1.741.658</b>

## d) Riesgo operacional

El riesgo operacional comprende la posibilidad de incurrir en pérdidas por deficiencias o fallas o inadecuaciones de los siguientes aspectos o factores de riesgos:

- Procesos, que son las acciones de calidad que interactúan para llevar a cabo las operaciones de la compañía y la transformación de los productos.
- Tecnología, que es el conjunto de herramientas de hardware, software y comunicaciones, que soportan los procesos de la Compañía.
- Infraestructura, que son elementos de apoyo para la realización de las actividades.

La Compañía tiene definidos procedimientos tendientes a que se administre efectivamente su riesgo operativo en concordancia con los lineamientos de los organismos de control, basados en sistemas de reportes internos y externos.

# Proadser S.A.

## 7. Efectivo en caja y bancos

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 el saldo del efectivo en caja y bancos se compone como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Caja		4.500
Bancos	19.643	57.629
<b>Total</b>	<b>19.643</b>	<b>62.129</b>

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 el efectivo en caja y bancos no mantienen restricciones para su uso.

## 8. Cuentas por Cobrar Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar, neto

El saldo de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, neto al 31 de diciembre del 2012 y 2011 es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Cuentas por cobrar comerciales: (1)		
Clientes	1.896.434	1.837
Relacionadas (ver nota 18)	199.447	2.806
	<b>2.095.881</b>	<b>4.643</b>
Otras por cobrar comerciales:		
CxC Fideicomiso Metropolitan Parc II	2.000.444	
CxC Deviso S.A.	1.899.760	
Anticipo compra de propiedades	1.360.459	2.530.002
Relacionadas (nota 18)	926.596	649.976
CxC Tommy Schwarzkopf	810.000	
Anticipo Proveedores	145.959	75.600
CxC Sociedad Latinoamérica de Construcciones	104.609	110.000
CxC Vittorio Aloisio	38.249	
Crédito Tributario IVA Compras	35.329	180.085
Anticipo Anhalzer Juan	11.882	7.740
	<b>7.333.287</b>	<b>3.553.403</b>
Provisión para cuentas incobrables	(75.097)	(75.097)
<b>Total</b>	<b>9.354.071</b>	<b>3.482.949</b>

(1) Las cuentas por cobrar comerciales corresponden a los saldos pendientes de cobro por ventas, de las cuales la Compañía brinda 30 días de crédito; siendo esta su política contable. A continuación un análisis de la antigüedad de las

# Proadser S.A.

cuentas por cobrar comerciales, sin incluir la provisión por deterioro al 31 de diciembre de 2012 y 2011:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Cartera por vencer	204.536	1.697
Cartera vencida entre 1 y 360 días	1.891.345	2.946
	<b>2.095.881</b>	<b>4.643</b>

## 9. Planta y equipos- neto

El movimiento de planta y equipo al 31 de diciembre del 2012 y 2011, es como sigue:

2012						
	Saldo al					Saldo al
	inicio del año	Adiciones	Bajas	Ventas	Depreciaciones	final del año
Edificio	16.346		(16.346)			-
Instalaciones	3.561.197					3.561.197
Equipos de computación	24.175					24.175
Muebles y enseres	343.581		(215)			343.366
Maquinaria y equipo	4.993.956	4.302.364	(2.077)	(5.160.128)		4.134.115
Equipo de oficina	68.774					68.774
<b>Total costo</b>	<b>9.008.029</b>	<b>4.302.364</b>	<b>(18.638)</b>	<b>(5.160.128)</b>	-	<b>8.131.627</b>
Depreciación acumulada	(3.414.563)		10.748	328.768	(814.044)	(3.889.091)
<b>Total</b>	<b>5.593.466</b>	<b>4.302.364</b>	<b>(7.890)</b>	<b>(4.831.360)</b>	<b>(814.044)</b>	<b>4.242.536</b>

# Proadser S.A.

2011

	Saldo al inicio del año	Adiciones	Ventas	Depreciaciones	Saldo al final del año
Edificio	41.632		(25.286)		16.346
Instalaciones	3.561.197				3.561.197
Equipos de computación	24.175				24.175
Muebles y enseres	343.581				343.581
Maquinaria y equipo	2.109.135	2.885.720	(899)		4.993.956
Equipo de oficina	68.774				68.774
<b>Total costo</b>	<b>6.148.494</b>	<b>2.885.720</b>	<b>(26.185)</b>	<b>-</b>	<b>9.008.029</b>
Depreciación acumulada	(3.038.305)		16.238	(392.496)	(3.414.563)
<b>Total</b>	<b>3.110.189</b>	<b>2.885.720</b>	<b>(9.947)</b>	<b>(392.496)</b>	<b>5.593.466</b>

La depreciación de los activos se calcula linealmente a lo largo de su correspondiente vida útil, la cual se ha determinado en base al deterioro natural esperado, la obsolescencia técnica o comercial derivada de los cambios y/o mejoras en los activos. El cargo a resultados por concepto de depreciación del activo fijo se registra dentro de los gastos de administración.

## 10. Propiedades de inversión

La composición de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es la siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Terrenos	6.844.943	4.946.544
Edificios	5.524.023	4.574.241
	<b>12.368.966</b>	<b>9.520.785</b>

En relación a las pérdidas por deterioro del valor de las propiedades de inversión, la administración no ha evidenciado indicios de deterioro respecto de éstas. La Compañía no mantiene en prenda ni tiene restricciones sobre ítems de propiedades de inversión.

El siguiente cuadro muestra los cambios en las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2012 y 2011:

# Proadser S.A.

2012

	Saldo al inicio del año	Adiciones	Depreciaciones	Saldo al final del año
<b>No Depreciables</b>				
Terrenos	4.574.241	949.782		5.524.023
<b>Depreciable</b>				
Edificio	11.937.826	2.526.700		14.464.526
<b>Total costo</b>	<b>16.512.067</b>	<b>3.476.482</b>	-	<b>19.988.549</b>
Depreciación acumulada	(6.991.282)		(628.301)	(7.619.583)
<b>Total</b>	<b>9.520.785</b>	<b>3.476.482</b>	<b>(628.301)</b>	<b>12.368.966</b>

2011

	Saldo al inicio del año	Adiciones	Bajas	Depreciaciones	Saldo al final del año
<b>No Depreciables</b>					
Terrenos	4.537.491	37.000	(250)		4.574.241
<b>Depreciable</b>					
Edificio	11.937.826				11.937.826
<b>Total costo</b>	<b>16.475.317</b>	<b>37.000</b>	<b>(250)</b>	-	<b>16.512.067</b>
Depreciación acumulada	(6.394.391)			(596.891)	(6.991.282)
<b>Total</b>	<b>10.080.926</b>	<b>37.000</b>	<b>(250)</b>	<b>(596.891)</b>	<b>9.520.785</b>

## 11. Inversiones en acciones

### Inversiones en asociadas

Las acciones no se operan públicamente en la bolsa de valores y por lo tanto el precio publicado no está disponible. Al 31 de diciembre de 2012, la Compañía posee inversiones en sociedades que mantiene al costo y cuyo detalle es como sigue:

# Proadser S.A.

Compañía	2012	
	% de participación	Saldo
Inversiones en acciones - SMARTFOODS	50%	32.240
Inversiones en acciones - SCHATZER VENTURE S.A.	74%	592
<b>Total</b>		<b>32.832</b>

## Otras inversiones

Las acciones se operan públicamente en la bolsa de valores y por lo tanto el precio se encuentra publicado en la Bolsa de Valores. Al 31 de diciembre de 2012, la Compañía posee inversiones en sociedades que se mantiene a su valor razonable con efecto en el estado de resultados, cuyo detalle es como sigue:

Compañía	Valor
Inversiones en acciones - PRODUBANCO	248.308
Inversiones en acciones - BANCO PICHINCHA	132.573
Inversiones en acciones - BANCO GUAYAQUIL	88.692
<b>Total</b>	<b>469.573</b>

## 12. Obligaciones bancarias

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 un detalle de los préstamos con Instituciones financieras y otros se detalla a continuación:

Entidad	2012		
	Tasa de interés	Vencimiento	Saldo
Instituciones financieras:			
Banco de Pichincha	8,19%	29-mar-14	714.779
Banco Bolivariano	8,5%-7,5%	04-nov-13	4.000.000
JP Morgan	7,41%	16-feb-13	500.000
Intereses acumulados por pagar			69.920
			<b>5.284.699</b>
Menos: porción corriente del pasivo a largo plazo			
Instituciones financieras			648.868
<b>Total porción corriente del pasivo a largo plazo</b>			<b>648.868</b>
<b>Total obligaciones con instituciones financieras a corto plazo</b>			<b>4.635.831</b>

# Proadser S.A.

2011			
Entidad	Tasa de interés	Vencimiento	Saldo
Instituciones financieras:			
Banco Pichincha	8,20%	29-mar-14	1.236.175
JP Morgan	9,00%	31-jul-16	500.000
Intereses acumulados por pagar			5.483
			<b>1.741.658</b>
Menos: porción corriente del pasivo a largo plazo			
Instituciones financieras			1.672.721
<b>Total porción corriente del pasivo a largo plazo</b>			<b>1.672.721</b>
<b>Total obligaciones con instituciones financieras a corto plazo</b>			<b>68.937</b>

## 13. Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 los saldos de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, son como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Acreedores comerciales:		
Proveedores Nacionales	313.407	273.042
Relacionadas (nota 19)	679.979	1.135.871
	<b>993.386</b>	<b>1.408.913</b>
Otras cuentas por pagar:		
Anticipo de venta de propiedades (1)	6.801.119	1.117
Préstamos accionistas	160.592	160.000
CXP Adriana Andrade	160.000	80.000
Relacionadas (nota 19)	118.700	816.544
Anticipo de venta Carlos Garzón	23.361	23.361
Provisiones de arriendos		180.000
Anticipo ventas Edison Ramírez		105.000
Anticipo inversiones		1.490.000
Otras	8.120	5.920
	<b>7.271.892</b>	<b>2.861.942</b>
<b>Total</b>	<b>8.265.278</b>	<b>4.270.855</b>

- (1) Corresponde principalmente al anticipo recibido por Hidroabanico por la venta de 15 propiedades por US\$10.080.000, de los cuales US\$6.800.000

# Proadser S.A.

se pagará como anticipo a la fecha de suscripción del contrato (septiembre 17, 2012), adicional indica que el contrato se efectivizará en el 2014.

La Compañía considera que los valores razonables de proveedores corresponden a los mismos valores comerciales reflejados contablemente en sus estados financieros, debido a que los proveedores le otorgan a la Compañía plazos dentro de condiciones normales de negocio.

A continuación los saldos de las cuentas por pagar comerciales al 31 de diciembre del 2012 en función de sus vencimientos:

	<u>2012</u>
Proveedores por vencer	292.524
Proveedores vencidos entre 1 y 360 días	684.987
Proveedores vencidos mayores a 1 año	15.875
	<u>993.386</u>

## 14. Impuesto a la Renta

### a) Conciliación Tributaria

De conformidad con disposiciones legales, la provisión para el impuesto a la renta se calcula a la tarifa del 23% aplicable a la utilidad gravable por el período comprendido entre 1 de enero al 31 de diciembre del 2012 (24% aplicable a la utilidad gravable comprendida al periodo comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2011). Un detalle de la conciliación tributaria es como sigue:

# Proadser S.A.

<u>Detalle</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Utilidad contable	748.720	1.716.853 (2)
<b>Más:</b> Gastos no deducibles	481.446	5.323
<b>Más:</b> Efectos NIIF (1)		447.085
<b>Menos:</b> Amortización pérdidas tributarias		50.702
<b>Menos:</b> Dividendos Exentas	9.459	
<b>Menos:</b> Rentas Exentas	105.000	
Base imponible	1.115.707	2.118.559
Impuesto a la renta causado	256.612	268.454
Impuesto a la renta causado por reinversión		140.000
Impuesto a la renta causado (1)	256.612	408.454
Anticipo del año anterior	64.451	51.058
<b>Impuesto a la renta por pagar mayor entre el anticipo y el impuesto causado</b>	<b>256.612</b>	<b>408.454</b>
<b>Menos:</b> Retenciones de impuesto a la renta	255.488	206.046
<b>Impuesto a la Renta por pagar (Saldo a favor del contribuyente)</b>	<b>1.124</b>	<b>202.408</b>

(1) *Corresponde a los efectos de conversión del año 2011 que no fueron incluidos en la declaración del impuesto a la renta bajo NEC debido a que la Compañía declaraba bajo NEC.*

(2) *El resultado neto del año 2011 difiere del presentado en la declaración de impuesto a la renta del año 2011 debido a que en los presentes estados financieros se incluyen las cifras bajo NIIF y no bajo NEC, que fue la base normativa de presentación de los estados financieros en dicho año. Los saldos en NIIF al 2011 se presentan para fines comparativos.*

Los movimientos de la provisión de impuesto a la renta al 31 de diciembre del 2012 y 2011 son como sigue:

# Proadser S.A.

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldos al comienzo del año	202.408	183.469
Provisión del año	256.612	202.408
Pago impuesto a la renta	(202.408)	(4.351)
Retenciones años anteriores	(255.488)	(179.118)
<b>Total</b>	<b>1.124</b>	<b>202.408</b>

En el Registro Oficial No. 351 (Suplemento) del 29 de diciembre de 2010 se publicó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversión aprobado por la Asamblea Nacional. Entre los principales aspectos esta normativa estableció incentivos fiscales, de los cuales y entre los más importantes está la reducción progresiva de tres puntos porcentuales en el impuesto a la renta para las empresas, esto es una tarifa de impuesto a la renta de 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% para el año fiscal 2013 en adelante. En consideración a esta disposición legal, los activos y pasivos por impuestos diferidos fueron medidos con las siguientes tasas:

Al 31 de diciembre de 2012	23%
Al 31 de diciembre de 2011	24%

## a) Contingencias

A la fecha de este informe se encuentran pendientes de revisión por parte de las autoridades tributarias las declaraciones de impuesto a la renta de los años 2009 al 2012.

## 15. Patrimonio de la Compañía

### Capital Social

Con fecha 23 de Julio de 2012, se realizó la escritura de aumento de capital por US\$1.000.000, en donde se establece que el capital suscrito de la Compañía es de compañía es de US\$2.728.308, un millón setecientos veinte y ocho mil trecientos ocho (2.728.308) acciones ordinarias y nominativas de un dólar de los Estados Unidos de América cada una.

Con fecha 17 de octubre de 2011, se realizó la escritura de aumento de capital por US\$800.000 y reforma de estatutos, en donde se establece que el capital suscrito de la compañía es de US\$1.728.308, un millón setecientos veinte y ocho mil trecientos ocho (1.728.308) acciones ordinarias y nominativas de un dólar de los Estados Unidos de América cada una.

### Reserva de Facultativa

De conformidad con la Ley de Compañías, corresponden a la apropiación de las utilidades de ejercicios anteriores de acuerdo a resoluciones que constan en actas de accionistas.

# Proadser S.A.

## Reserva Legal

De conformidad con la Ley de Compañías, de la utilidad anual, debe transferirse una cantidad no menor del 10% para formar la reserva legal hasta que ésta alcance por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

## **Resultados acumulados**

### Resultados por aplicación de NIIF por primera vez.

Registra todo el efecto de la aplicación de NIIF por primera vez, de aquellos ajustes que debieron registrar el efecto contra resultados acumulados.

El saldo deudor no podrá ser distribuido entre los Accionista, ni puede ser utilizado en aumentar el capital, en virtud de que no corresponde a resultados operacionales, motivo por el que tampoco los trabajadores tendrán derecho a una participación sobre este. Este saldo podrá ser utilizado en enjugar pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía a sus Accionistas.

## **Gestión de capital**

La gestión de capital se refiere a la administración del patrimonio de la Compañía, las políticas de administración de capital de la Compañía tienen por objetivo:

- Asegurar el normal funcionamiento de sus operaciones y la continuidad del negocio en el largo plazo.
- Asegurar el financiamiento de nuevas inversiones y el mantenimiento de las operaciones de la Compañía.
- Mantener una estructura de capital adecuada acorde a los ciclos económicos que impactan al negocio y a la naturaleza de la industria.
- Maximizar el valor de la Compañía, proveyendo un retorno adecuado para la inversión de los accionistas.

Los requerimientos de capital son incorporados en base a las necesidades de financiamiento de la Compañía, cuidando mantener un nivel de liquidez adecuado y cumpliendo con los resguardos financieros establecidos en el contrato de constitución del fideicomiso de titularización y la estrategia de la Compañía.

## **16. Ingresos ordinarios y otros ingresos**

El detalle de los ingresos ordinarios y otros ingresos por los periodos terminados al 31 de diciembre del 2012 y 2011 son los siguientes:

# Proadser S.A.

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ingresos ordinarios:		
Ingreso por arriendos	3.519.048	3.292.083
Ingreso por servicios	79.844	3.102
Otros ingresos:		
Ingreso por venta de maquinarias	1.889.681	74
Otros ingresos	115.227	54.008
<b>Total</b>	<b>5.603.800</b>	<b>3.349.267</b>

## 17. Gastos operacionales por naturaleza

El detalle de los gastos operacionales por naturaleza por los periodos terminados al 31 de diciembre del 2012 y 2011 son los siguientes:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Costo de ventas de maquinarias (1)	2.378.487	
Depreciaciones	1.275.935	989.557
Costos generales	789.328	238.850
Arriendos	222.000	232.710
Servicios básicos	1.470	119
<b>Total</b>	<b>4.667.220</b>	<b>1.461.236</b>

(1) Corresponde a la venta de maquinaria de acuerdo a facturas de venta emitidas a Construcciones y Servicios de Minería Consermin S.A. por US\$1.888.500 durante el mes de octubre del 2012.

## 18. Transacciones con partes relacionadas

La Compañía realiza transacciones con partes relacionadas, sin embargo, las mismas se realizan en iguales condiciones que las mantenidas con terceros.

Un resumen de los saldos y transacciones con compañías relacionadas al 31 de diciembre del 2012 y 2011 es como sigue:

# Proadser S.A.

## Activo:

Cuentas por cobrar comerciales (nota 8):

Int Food Services Corp (1)	191.872	
Deli Internacional S.A.	7.485	1.697
Procafecol S.A.	45	
Shemlon	45	16
Gastroport S.A.		75
Gustapan		1018
	<b>199.447</b>	<b>2.806</b>

Otras activos no corrientes

Dexicorp (Nota 12)		649.976
Schatzer Venture S.A. (2)	926.596	
	<b>926.596</b>	<b>649.976</b>

## Pasivo

Proveedores (nota 14):

Royalstate S.A. (3)	621.639	787.479
Int Food Services Corp	46.545	
Gerensa S.A.	9.570	243.890
Anhalzer Valdiviezo Fernando	2.225	2.502
Dexicorp S.A.		102.000
	<b>679.979</b>	<b>1.135.871</b>

Otras cuentas por pagar (nota 14):

Int Food Services Corp (4)	118.700	816.836
	<b>118.700</b>	<b>816.836</b>

- (1) La cuenta por cobrar por US\$191.872 a los arriendos mensuales de varios locales comerciales que mantiene Int Food Services con la Compañía.
- (2) Corresponde a un acuerdo de cobro entre la Compañía y Schatzer Venture S.A. de hasta un monto de US\$1.800.000 con la finalidad de realizar transacciones de tipo comercial y estrategias de negocios de mutuo interés que ayuden al fortalecimiento de la operación.
- (3) La cuenta por pagar al 31 de diciembre del 2012 y 2011 con Royalstate por US\$621.639 y US\$787.479 respectivamente es por el arriendo de inmuebles.
- (4) Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, corresponde a anticipos entregados por la relacionada, los mismos que van a ser compensados con los arriendos generados en cada uno de los meses.

# **Proadser S.A.**

## **19. Eventos Subsecuentes**

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de preparación de nuestro informe 28 de junio del 2013, no se han producido eventos que en la opinión de la Gerencia de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

## **20. Autorización de los estados financieros**

Los estados financieros separados de Proadser S.A. por el año terminado el 31 de diciembre de 2012 serán aprobados de manera definitiva en junta de accionistas de acuerdo a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.