

# **PROADSER S.A.**

*Estados Financieros por el Año Terminado  
el 31 de Diciembre del 2013 e Informe de  
los Auditores Independientes*



**PROADSER S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL  
2013**

---

<b><u>Contenido</u></b>	<b><u>Página</u></b>
Informe de los Auditores Independientes	1
Estado de situación financiera	3
Estado de resultado integral	4
Estado de cambios en el patrimonio	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7

Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
CINIIF	Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
SRI	Servicio de Rentas Internas
FV	Valor razonable (Fair value)
US\$	U.S. dólares

---



Deloitte & Touche  
Ecuador Cia. Ltda.  
Av. Amazonas N3517  
Telf: (593 2) 381 5100  
Quito – Ecuador  
  
Tulcán 803  
Telf: (593 4) 370 0100  
Guayaquil – Ecuador  
[www.deloitte.com/ec](http://www.deloitte.com/ec)

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

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

### **Informe sobre los estados financieros**

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Proadser S.A., que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2013 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

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

La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, y del control interno determinado por la gerencia como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales debido a fraude o error.

#### ***Responsabilidad del Auditor***

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

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

Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Conozca en [www.deloitte.com/ec](http://www.deloitte.com/ec) más información sobre la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

## *Opinión*

En nuestra opinión, los referidos estados financieros se presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Proadser S.A. al 31 de diciembre del 2013, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera-NIIF.

### *Asunto de énfasis*

Sin calificar nuestra opinión, informamos que tal como se explica con más detalle en las Notas 1 y 8, Proadser S.A. es una subsidiaria de Rentbill S.A., razón por la cual, los estados financieros adjuntos no se presentan consolidados con sus subsidiarias conforme requieren las NIIF. Los estados financieros adjuntos se presentan por requerimiento de la Superintendencia de Compañías que están incorporados en los estados financieros consolidados de su controladora, conforme lo requieren las NIIF.

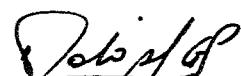
### *Otros asuntos:*

- Los estados financieros de Proadser S.A. por los años terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2011, fueron examinados por otros auditores, quienes emitieron una opinión calificada el 28 de junio del 2013 y una opinión sin salvedades el 24 de mayo del 2012. La opinión calificada se debió a que la Compañía no registró el impuesto diferido generado en las diferencias temporarias de propiedades de inversión.
- Tal como se explica con más detalle en la Nota 18, durante el año 2013 y con posterioridad a la fecha de emisión de los estados financieros auditados, la administración de la Compañía procedió a restablecer sus estados financieros por los años 2012 y 2011, como resultado de la revalorización de ciertas propiedades de inversión.

*Deloitte & Touche*

Quito, Mayo 31, 2014

Registro No. 019



Rodrigo López

Socio

Licencia No. 22236

**PROADSER S. A.**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

<b><u>ACTIVOS</u></b>	<b>Notas</b>	<b>(Restablecidos)</b> <b>Diciembre 31,</b> <b>(en U.S. dólares)</b>		
		<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
ACTIVOS CORRIENTES:				
Efectivo y bancos		35,427	19,643	62,129
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar		13,492	215,843	5,383
Otros activos financieros	4	3,222,245	6,540,917	684,879
Activos por impuestos corrientes	12		35,329	180,085
Otros activos	5	<u>2,400,165</u>	<u>1,506,418</u>	<u>2,605,602</u>
Total activos corrientes		<u>5,671,329</u>	<u>8,318,150</u>	<u>3,538,078</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:				
Propiedades y equipos	6	3,582,457	4,242,536	5,593,466
Propiedades de inversión	7	14,808,933	13,411,050	10,616,925
Inversiones en acciones	8	2,761,571	502,405	
Otros activos financieros	4	2,429,870	1,048,563	
Otros activos	5	<u>7,000</u>	<u>7,000</u>	<u>7,000</u>
Total activos no corrientes		<u>23,589,831</u>	<u>19,211,554</u>	<u>16,217,391</u>
TOTAL		<u>29,261,160</u>	<u>27,529,704</u>	<u>19,755,469</u>

Ver notas a los estados financieros

Fornax Group Corp.  
Carlos Montufar  
Representante Legal

---

<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>Notas</b>	<b>(Restablecidos)</b> <b>Diciembre 31,</b> <b>(en U.S. dólares)</b>		
		<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>				
Préstamos	9	3,272,887	4,635,831	68,937
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	10	856,651	1,001,508	1,594,833
Otros pasivos financieros	11	6,058,949	7,263,770	2,676,022
Impuestos corrientes	12	<u>294,932</u>	<u>1,124</u>	<u>202,408</u>
Total pasivos corrientes		<u>10,483,419</u>	<u>12,902,233</u>	<u>4,542,200</u>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>				
Préstamos	9	3,964,320	648,868	1,672,721
Impuestos diferidos	12	<u>690,425</u>	<u>745,957</u>	<u>903,937</u>
Total pasivos no corrientes		<u>4,654,745</u>	<u>1,394,825</u>	<u>2,576,658</u>
Total pasivos		<u>15,138,164</u>	<u>14,297,058</u>	<u>7,118,858</u>
<b>PATRIMONIO:</b>				
Capital social	15	2,728,308	2,728,308	1,728,308
Aporte para futuras capitalizaciones			7,824	7,824
Reserva legal		196,821	196,821	21,272
Utilidades retenidas		<u>11,197,867</u>	<u>10,299,693</u>	<u>10,879,207</u>
Total patrimonio		<u>14,122,996</u>	<u>13,232,646</u>	<u>12,636,611</u>
<b>TOTAL</b>		<b><u>29,261,160</u></b>	<b><u>27,529,704</u></b>	<b><u>19,755,469</u></b>

---



CPA. Valeria Bravo  
Contador General

**PROADSER S. A.**

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

	<u>Notas</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u> (Restablecidos) (en U.S. dólares)
INGRESOS:			
Ingresos por arriendos	16	4,020,226	3,519,048
Ingresos por servicios		<u>127,504</u>	<u>79,844</u>
Total ingresos		<u>4,147,730</u>	<u>3,598,892</u>
COSTOS Y GASTOS:			
Gastos por depreciación y amortización		(1,291,651)	(1,329,176)
Costos financieros		(684,288)	(184,884)
Gastos por arriendos		(161,500)	(222,000)
Gastos por impuestos y contribuciones		(144,529)	(95,046)
Otros gastos, neto		(177,582)	(593,772)
Ganancia (pérdida) en la venta de propiedades y equipo		21,686	(488,806)
Dividendos recibidos		<u>51,585</u>	<u>9,459</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		<u>1,761,451</u>	<u>694,667</u>
Menos gasto (ingreso) por impuesto a la renta:	12		
Corriente		530,926	256,612
Diferido		<u>(55,532)</u>	<u>(157,980)</u>
Total		<u>475,394</u>	<u>98,632</u>
UTILIDAD DEL AÑO Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL		<u>1,286,057</u>	<u>596,035</u>

Ver notas a los estados financieros

  
Fornax Group Corp.  
Carlos Montufar  
Representante Legal

  
CPA. Valeria Bravo  
Contador General

**PROADSER S. A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

	<u>Capital social</u>	<u>Aporte para futuras capitalizaciones</u> ... (en U.S. dólares)...	<u>Reserva legal</u>	<u>Utilidades retenidas</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2011, previamente informados	1,728,308	7,824	21,272	10,687,004	12,444,408
Ajustes (Nota 18)	_____	_____	_____	<u>192,203</u>	<u>192,203</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2011, restablecidos	1,728,308	7,824	21,272	10,879,207	12,636,611
Utilidad del año				596,035	596,035
Capitalización	1,000,000			(1,000,000)	
Transferencia	_____	_____	<u>175,549</u>	<u>(175,549)</u>	_____
Saldos al 31 de diciembre de 2012	2,728,308	7,824	196,821	10,299,693	13,232,646
Utilidad del año				1,286,057	1,286,057
Dividendos declarados				(387,883)	(387,883)
Devolución de aportes	_____	<u>(7,824)</u>	_____	_____	<u>(7,824)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2013	<u>2,728,308</u>	_____	<u>196,821</u>	<u>11,197,867</u>	<u>14,122,996</u>

Ver notas a los estados financieros



Fomax Group Corp.  
Carlos Montufar  
Representante Legal



CPA. Valeria Bravo  
Contador General

**PROADSER S. A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	(en U.S. dólares)	
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES</b>		
<b>DE OPERACIÓN:</b>		
Recibido de clientes	4,350,081	3,388,432
Pagado a compañías relacionadas, proveedores y otros	(1,695,635)	(934,432)
Impuesto a la renta	<u>(293,100)</u>	<u>(457,896)</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación	<u>2,361,346</u>	<u>1,996,104</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES</b>		
<b>DE INVERSIÓN:</b>		
Ventas de propiedades y equipos	10,217	714,109
Adquisición de propiedades de inversión, neto de ventas	(2,146,508)	(3,476,482)
Incremento (disminución) en otros activos financieros	1,610,842	(6,904,601)
Inversiones en acciones	<u>(2,259,166)</u>	<u>(502,405)</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(2,784,615)</u>	<u>(10,169,379)</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES</b>		
<b>DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Incremento de préstamos	1,952,508	3,543,041
(Disminución) incremento de otros pasivos financieros	(1,204,821)	4,587,748
Dividendos pagados	(300,810)	
Devolución de aportes	<u>(7,824)</u>	
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de financiamiento	<u>439,053</u>	<u>8,130,789</u>
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:</b>		
Incremento (disminución) neto durante el año	15,784	(42,486)
Saldos al comienzo del año	<u>19,643</u>	<u>62,129</u>
<b>SALDOS AL FINAL DEL AÑO</b>	<u>35,427</u>	<u>19,643</u>

Ver notas a los estados financieros

  
Fornax Group Corp.  
Carlos Montufar  
Representante Legal

  
CPA. Valeria Bravo  
Contador General

## **PROADSER S. A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

---

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

Proadser S.A. (la Compañía) fue constituida en el Ecuador el 21 de Julio de 1995. Su domicilio principal es en la calle Corea y Av. Amazonas, edificio Belmonte, en la ciudad de Quito, Provincia de Pichincha.

Las principales actividades de la compañía son la compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, así como la importación, compra y alquiler de bienes muebles relacionados a la fabricación de productos de consumo masivo, principalmente a su compañía relacionada INT Food Services Corp. (Sucursal Ecuador).

La Compañía no tiene empleados. El servicio administrativo es prestado por su compañía relacionada Gerencia Corporativa Gerensa S.A..

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía.

#### **2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

- 2.1    *Declaración de cumplimiento*** - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
- 2.2    *Bases de preparación*** - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida dada en el intercambio de los activos.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y/o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las transacciones relacionadas a pagos de las operaciones de leasing que están dentro del alcance de la NIC 17, y las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor en uso de la NIC 36.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros:

**2.3 Efectivo y bancos** - Incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos bancarios.

#### **2.4 Propiedades y equipo**

**2.4.1 Medición en el momento del reconocimiento** - Las partidas de propiedades y equipo se medirán inicialmente por su costo.

El costo de propiedades y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

**2.4.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo** - Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipo son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen. Cabe señalar, que algunas partidas de propiedades, planta y equipo de la Compañía, requieren revisiones periódicas. En este sentido, las partes objeto de sustitución son reconocidas separadamente del resto del activo y con un nivel de disagregación que permite depreciarlos en el período que medie entre la actual y hasta la siguiente reparación.

**2.4.3 Método de depreciación y vidas útiles** - El costo o valor revaluado de propiedades y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificio	20
Maquinaria y equipos	10
Muebles y enseres y equipos de oficina	10
Equipos de computación	3
Vehículos	5
Adecuaciones y mejoras en locales arrendados	5 - 10

- 2.4.4 Retiro o venta de propiedades y equipo** - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

- 2.5 Propiedades de inversión** - Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.
- 2.6 Inversiones en subsidiarias y asociadas** - La Compañía mide sus inversiones en subsidiarias y asociadas al costo, excepto si la inversión es clasificada como mantenida para la venta, en cuyo caso se contabiliza conforme a la NIIF 5 *Activos No Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuadas*. Los dividendos procedentes de una subsidiaria se reconocen en el resultado cuando surja el derecho a recibirlo.
- 2.7 Deterioro del valor de los activos tangibles** - Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

Las pérdidas y reversiones por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución o un incremento en la revaluación.

- 2.8 Impuestos** - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.
- 2.8.1 Impuesto corriente** - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.
- 2.8.2 Impuestos diferidos** - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

- 2.8.3 *Impuestos corriente y diferidos*** - Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.
- 2.9 *Provisiones*** - Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprendérse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.
- El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.
- 2.10 *Arrendamientos*** - Se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.
- 2.10.1 *La Compañía como arrendador*** - El ingreso por concepto de alquileres bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento. Los costos directos iniciales incurridos al negociar y acordar un arrendamiento operativo son añadidos al valor en libros del activo arrendado, empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento.
- 2.10.2 *La Compañía como arrendatario*** - Los arrendamientos operativos se cargan a resultados empleando el método de línea recta, durante el plazo correspondiente al arrendamiento. Las cuotas contingentes por arrendamiento se reconocen como gastos en los períodos en los que sean incurridos.
- En caso de que se reciban incentivos por arrendamientos operativos, dichos incentivos se reconocerán como pasivos. El beneficio agregado de los incentivos se reconoce como una reducción del gasto por concepto de alquiler sobre la base de línea recta.
- 2.11 *Ingresos por arrendamientos*** - La política de la Compañía para el reconocimiento de ingresos provenientes de arrendamientos operativos se describe en la Nota 2.10.1.
- 2.12 *Costos y gastos*** - Se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.
- 2.13 *Compensación de saldos y transacciones*** - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

- 2.14 Activos financieros** - Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable y se presentan en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos corrientes.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, préstamos y cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar y, activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

- 2.14.1 Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento** - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, que la administración de la Compañía tiene la intención y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Si la Compañía vendiese un importe significativo de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificaría como disponible para la venta.

Estos activos financieros son medidos inicialmente al valor razonable más los costos de transacción. Posteriormente, son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier deterioro.

- 2.14.2 Préstamos y cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar** - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro.

- 2.14.3 Activos financieros disponibles para la venta** - Son activos no derivados que se designan en esta categoría o no se clasifican en ninguna de otras categorías.

Estos activos se miden inicialmente al valor razonable más los costos de la transacción. Posteriormente se miden al valor razonable y las ganancias y pérdidas de los cambios en el valor razonable son reconocidos en otro resultado integral y acumulado en la reserva de revaluación de inversiones. Al momento de disponer del activo, la ganancia o pérdida previamente acumulada en la reserva de revaluación de inversiones es reclasificada a resultados del período.

Los ingresos por intereses son calculados utilizando el método del costo amortizado y se reconocen en resultados del período.

- 2.14.4 Deterioro de activos financieros al costo amortizado** - Los activos financieros que se miden al costo amortizado, incluyendo los arrendamientos financieros por cobrar, son probados por deterioro al final de cada período.

El importe de la pérdida por deterioro del valor para un préstamo medido al costo amortizado es la diferencia entre el importe en libros y los flujos de efectivo estimados futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

- 2.14.5 Baja de un activo financiero** - La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar.

- 2.15 Pasivos financieros** - Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

- 2.15.1 Pasivos financieros medidos al costo amortizado** - Se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

- 2.15.2 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar** - Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

- 2.15.3 Baja de un pasivo financiero** - La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones.

## **2.16 Normas revisadas sin efecto material sobre los estados financieros**

Durante el año 2013, la Compañía ha aplicado una serie de normas nuevas y revisadas emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), efectivas a partir del 1 de enero del 2013.

### **Modificaciones a la NIIF 7 Revelaciones - Compensación de activos financieros y pasivos financieros**

Durante el año 2013, la Compañía ha aplicado por primera vez las modificaciones a la NIIF 7 Desgloses - Compensación de activos financieros y pasivos financieros. Las modificaciones de la NIIF 7 requieren que las compañías revelen información sobre los derechos de los acuerdos de compensación y afines (tales como requisitos de constitución de garantías) para instrumentos financieros, en virtud de un acuerdo de compensación exigible o acuerdos similares.

Las modificaciones se han aplicado de forma retroactiva. Dado que la Compañía no tiene ningún acuerdo de compensación, la aplicación de las enmiendas no ha tenido impacto significativo en las revelaciones o sobre los importes reconocidos en los estados financieros.

### **Normas nuevas y revisadas en relación a consolidación, acuerdos conjuntos, asociadas y revelaciones**

En mayo del 2012, se emitieron las siguientes normas nuevas y revisadas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
NIIF 12	Revelaciones de intereses en otras entidades	Enero 1, 2013
NIC 28 (Revisada en el 2012)	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	Enero 1, 2013

Con posterioridad a la emisión de estas normas, se publicaron modificaciones a la NIIF 10, NIIF 11 y NIIF 12, a fin de brindar cierta orientación para el período de transición en la aplicación por primera vez de estas normas.

Durante el año 2013, la Compañía ha aplicado por primera vez la NIIF 10, NIIF 12 y la NIC 28 (revisada en el 2012), junto con las modificaciones de la NIIF 10 y NIIF 12, en cuanto a la orientación en el período de transición. La NIIF 11 no es aplicable para la Compañía, en razón a que se refiere a acuerdos de negocios conjuntos.

El impacto de la aplicación de estas normas se detalla a continuación:

#### *Impacto en la aplicación de la NIIF 12*

La NIIF 12 es una nueva norma de revelación y es aplicable a las compañías que tienen participaciones en subsidiarias, acuerdos conjuntos, asociadas y/o entidades estructuradas no consolidadas. En general, la aplicación de la NIIF 12 se ha traducido en la inclusión adicional de extensas revelaciones en los estados financieros.

### **NIIF 13 - Medición del Valor Razonable**

La Compañía ha aplicado la NIIF 13 por primera vez en el año en curso. La NIIF 13 establece una única fuente de orientación para las mediciones y revelaciones efectuadas a valor razonable. El alcance de la NIIF 13 es amplio, los requerimientos de medición del valor razonable de la NIIF 13 se aplican tanto a instrumentos financieros e instrumentos no financieros, para los cuales, otras NIIF requieren o permiten mediciones del valor razonable y las revelaciones sobre las mediciones efectuadas a valor razonable, excepto por pagos por arrendamientos, los cuales están dentro del alcance de la NIC 17 Arrendamientos; y mediciones que tienen algunas similitudes con el valor razonable, pero no son valor razonable (por ejemplo, el valor neto de realización a efectos de la medición de los inventarios o el valor de uso con fines de evaluación de deterioro).

La NIIF 13 define el valor razonable como el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo en una transacción de mercado principal (o el más ventajoso) en la fecha de medición en las condiciones actuales del mercado.

El valor razonable según la NIIF 13 es el precio de salida, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Asimismo, la NIIF 13 incluye requisitos de revelación.

La NIIF 13 requiere la aplicación prospectiva a partir del 1 enero del 2013. Adicionalmente, las disposiciones transitorias específicas en la norma, establecen que no es necesario aplicar los requisitos de revelación establecidos en la norma, en referencia a la información comparativa proporcionada por períodos antes de la aplicación inicial de la norma. De acuerdo con estas disposiciones transitorias, la Compañía no ha revelado información requerida por la NIIF 13 para el período comparativo 2012.

A parte de las revelaciones adicionales, la aplicación de las NIIF 13 no ha tenido ningún impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros.

### **Modificaciones a la NIC 1 - Presentación de partidas en otro resultado integral**

Durante el año 2013, la Compañía ha aplicado por primera vez las modificaciones a la NIC 1- Presentación de Partidas en Otro Resultado Integral. Las enmiendas introducen una nueva terminología para el estado del resultado integral y estado de resultados, cuyo uso no es obligatorio. En virtud de las modificaciones a la NIC 1, el estado del resultado integral cambia su nombre por el "estado del resultado del período y otro resultado integral" (y el "estado de resultados" pasa a denominarse como la "estado de utilidad o pérdida"). Las modificaciones de la NIC 1 conservan la opción de presentar el resultado del período y otro resultado integral en un único estado o en dos estados separados pero consecutivos. Sin embargo, las modificaciones a la NIC 1 requieren que las partidas de otro resultado integral sean agrupadas en dos categorías: (a) las partidas que no serán reclasificados posteriormente al resultado del ejercicio, y (b) las partidas que pueden ser reclasificadas posteriormente al resultado del período cuando se cumplen determinadas condiciones. El impuesto sobre la renta de las partidas de otro resultado integral se asignarán sobre la misma base, y estas modificaciones no cambian la opción de presentar partidas de otro resultado integral antes de impuestos o después de impuestos. Las modificaciones se han aplicado de forma retrospectiva, y por lo tanto, la presentación de partidas de otro resultado integral se ha modificado para reflejar los referidos cambios. Aparte de los cambios de presentación antes mencionados, la aplicación de las

modificaciones a la NIC 1 no da lugar a ningún impacto en el resultado del período, la utilidad integral y el resultado integral total.

- 2.17 Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas** - La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
Enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7	Fecha obligatoria efectiva de la NIIF 9 y revelaciones de transición	Enero 1, 2015
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2015
NIIF 12	Revelaciones de intereses en otras entidades	Enero 1, 2013
NIIF 13	Medición del valor razonable	Enero 1, 2013
NIC 19 (Revisada en el 2012)	Beneficios a empleados	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7	Fecha obligatoria efectiva de la NIIF 9 y revelaciones de transición	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIC 32	Compensación de activos y activos financieros	Enero 1, 2014

La Administración anticipa que estas enmiendas que serán adoptadas en los estados financieros de la Compañía en los períodos futuros podrán tener un impacto sobre los importes de los activos y pasivos y las revelaciones de la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

### **3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS**

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

- 3.1 Deterioro de activos** - A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

Durante los años 2013 y 2012, la Compañía no ha registrado pérdidas por deterioro.

- 3.2 ***Estimación de vidas útiles de vehículos, maquinaria y equipo*** - La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.4.3.

#### **4. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS**

Un resumen de otros activos financieros es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<i>Activos financieros medidos al costo amortizado:</i>		
Préstamos a compañías relacionadas (Ver nota 16)	3,996,477	4,856,509
Documentos por cobrar a terceros	<u>1,655,638</u>	<u>2,732,971</u>
Total	<u>5,652,115</u>	<u>7,589,480</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	3,222,245	6,540,917
No corriente	<u>2,429,870</u>	<u>1,048,563</u>
Total	<u>5,652,115</u>	<u>7,589,480</u>

**Documentos por cobrar a terceros** - Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, corresponde principalmente a cuentas por cobrar a un tercero por venta de maquinarias por US\$1.3 millones y US\$1.8 millones, respectivamente, con vencimientos hasta el año 2015 y que devenga una tasa de interés anual del 9%.

#### **5. OTROS ACTIVOS**

Un resumen de otros activos es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Anticipos para proyectos de construcción	400,000	
Anticipos para la compra de propiedades	1,953,448	1,360,459
Anticipos a proveedores	46,717	145,959
Otros	<u>7,000</u>	<u>7,000</u>
Total	<u>2,407,165</u>	<u>1,513,418</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	2,400,165	1,506,418
No Corriente	<u>7,000</u>	<u>7,000</u>
Total	<u>2,407,165</u>	<u>1,513,418</u>

## 6. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Un resumen de propiedades y equipos es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Costo	7,995,288	8,131,627
Depreciación acumulada	<u>(4,412,831)</u>	<u>(3,889,091)</u>
Total	<u>3,582,457</u>	<u>4,242,536</u>
<i>Clasificación:</i>		
Instalaciones	502,112	603,524
Maquinarias y equipos	2,840,963	3,349,683
Muebles y enseres	206,146	240,804
Equipos de computación y oficina	<u>33,236</u>	<u>48,525</u>
Total	<u>3,582,457</u>	<u>4,242,536</u>

Los movimientos de propiedades y equipos fueron como sigue:

	<u>Instalaciones</u>	<u>Maquinarias y Equipos</u>	<u>Muebles y Enseres</u>	<u>Computación y oficina</u>	Equipos de ... ... (en U.S. dólares),...	Total
<i>Costo:</i>						
Saldos al 31 de diciembre del 2011	3,577,543	4,993,956	343,581	92,949	9,008,029	
Adquisiciones		1,674,973				1,674,973
Bajas			(215)			(215)
Ventas	<u>(16,346)</u>	<u>(2,534,814)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(2,551,160)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2012	3,561,197	4,134,115	343,366	92,949	8,131,627	
Bajas		(87)	(275)	(12,110)	(12,472)	
Devoluciones		(102,480)				(102,480)
Ventas	<u>—</u>	<u>(10,490)</u>	<u>(259)</u>	<u>(10,638)</u>	<u>(21,387)</u>	
Saldos al 31 de diciembre del 2013	<u>3,561,197</u>	<u>4,021,058</u>	<u>342,832</u>	<u>70,201</u>	<u>7,995,288</u>	

	<u>Instalaciones</u>	<u>Maquinarias y Equipos</u>	<u>Muebles y Enseres</u>	<u>Equipos de Computación</u>	<u>Total</u>
	(en U.S. dólares)				

Depreciación acumulada:

Saldos al 31 de diciembre del 2011	(2,866,421)	(450,377)	(68,268)	(29,497)	(3,414,563)
Bajas	10,159		54		10,213
Ventas		162,078			162,078
Depreciación	(101,411)	(496,133)	(34,348)	(14,927)	(646,819)
Saldos al diciembre 31, 2012	(2,957,673)	(784,432)	(102,562)	(44,424)	(3,889,091)
Bajas	-	34	107	5,163	5,304
Depreciación	(101,412)	(400,426)	(34,311)	(6,876)	(543,025)
Devolución	-	2,811	-	-	2,811
Venta	-	1,918	80	9,172	11,170
Saldos al diciembre 31, 2013	<u>(3,059,085)</u>	<u>(1,180,095)</u>	<u>(136,686)</u>	<u>(36,965)</u>	<u>(4,412,831)</u>

## 7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Un detalle de las propiedades de inversión de la Compañía es como sigue:

	... Diciembre 31,...		
	Restablecidos		
	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)		
Edificios, neto	6,879,279	7,485,903	5,641,559
Terrenos	<u>7,929,654</u>	<u>5,925,147</u>	<u>4,975,366</u>
Total	<u>14,808,933</u>	<u>13,411,050</u>	<u>10,616,925</u>

Los movimientos de propiedades de inversión fueron como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Saldo al inicio del año	13,411,050	10,616,925
Adiciones	2,351,900	3,476,482
Ventas	(375,391)	
Transferencias	170,000	
Depreciación acumulada	<u>(748,626)</u>	<u>(682,357)</u>
Saldo al fin del año	<u>14,808,933</u>	<u>13,411,050</u>

**Activos en garantía** - Al 31 de diciembre del 2013, propiedades de inversión por aproximadamente US\$1 millón, se encuentran garantizando los préstamos de la Compañía (Ver nota 9).

El último avalúo de propiedades de inversión de la Compañía es del 2010, por tanto la administración considera que el valor en libros equivale a su valor razonable.

## 8. INVERSIONES EN ACCIONES

Un detalle de inversiones en acciones es como sigue:

<u>Compañía</u>	Proporción de participación accionaria y poder de voto ...Diciembre 31,...		Saldo contable ...Diciembre 31,...	
	2013	2012	2013 (en U.S. dólares)	2012
Ecopowertrans S.A.	99	74	799	592
Smartfoods S.A.	70	70	32,000	32,000
Fideicomiso MetropolitanPark II	37		444	
Desarrollo de Viviendas Sociales S.A.				
Deviso	36	36	507,740	240
Liconfiteria S.A.	30		900,500	
Fideicomiso Mercantil He Park I	22		810,000	
Otros menores (1)			<u>510,088</u>	<u>469,573</u>
Total			<u>2,761,571</u>	<u>502,405</u>

(1) Corresponde a inversiones en acciones en el Banco del Pichincha C.A., Banco de la Producción S.A. y Banco Guayaquil S.A. y cuya participación accionaria en las mismas es menor al 5%.

Proadser S.A. es una subsidiaria de Rentbill S.A., razón por la cual, los estados financieros adjuntos no se presentan consolidados con sus subsidiarias conforme requieren las NIIF. Los estados financieros de Proadser S.A. se presentan por requerimiento de la Superintendencia de Compañías que están incorporados en los estados financieros consolidados de su controladora, conforme lo requieren las NIIF.

## **9. PRÉSTAMOS**

Corresponden a préstamos bancarios con instituciones financieras locales con vencimientos hasta julio del 2016. La tasa de interés efectiva promedio anual sobre los préstamos es de 8.18%. Un resumen de la clasificación de los préstamos es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	3,272,887	4,635,831
No corriente	<u>3,964,320</u>	<u>648,868</u>
Total	<u>7,237,207</u>	<u>5,284,699</u>

## **10. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Un resumen de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
<i>Proveedores locales</i>		
Compañías relacionadas (Nota 16)	160,806	313,407
Dividendos por pagar	600,652	679,979
Otros	<u>87,073</u>	<u>8,122</u>
Total	<u>856,651</u>	<u>1,001,508</u>

## **11. OTROS PASIVOS FINANCIEROS**

Un resumen de otros pasivos financieros es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
<i>Préstamos de relacionadas (Nota 16)</i>		
Otros	<u>5,770,533</u>	<u>6,919,817</u>
Total	<u>288,416</u>	<u>343,953</u>
	<u>6,058,949</u>	<u>7,263,770</u>

**Prestamos de relacionadas** - Constituyen préstamos sobre los cuales no se han definido plazos de vencimiento así como tampoco generan intereses.

## 12. IMPUESTOS

**12.1 Activos y pasivos del año corriente** - Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
<i>Activos por impuestos corrientes:</i>		
Crédito tributario del Impuesto al Valor Agregado - IVA y total	<u>—</u>	<u>35,329</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Impuesto a la renta por pagar	238,950	1,124
Retenciones en la fuente del Impuesto al Valor Agregado - IVA por pagar	42,399	
Retenciones en la fuente por pagar	<u>13,583</u>	<u>—</u>
Total	<u>294,932</u>	<u>1,124</u>

**12.2 Conciliación tributaria – contable del impuesto a la renta corriente**- Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente es como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	1,761,451	694,666
Gastos no deducibles	930,707	535,500
Ingresos exentos	<u>(51,585)</u>	<u>(114,459)</u>
Utilidad gravable	<u>2,640,573</u>	<u>1,115,707</u>
Impuesto a la renta causado (1)	<u>530,926</u>	<u>256,612</u>
Anticipo calculado (2)	<u>127,086</u>	<u>64,451</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>530,926</u>	<u>256,612</u>

- (1) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución (23% para el años 2012) y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización (13% para el año 2012).
- (2) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

Para el año 2013, la Compañía determinó como anticipo de impuesto a la renta US\$127,086; sin embargo, el impuesto a la renta causado del año es de US\$530,926. Consecuentemente, la Compañía registró en resultados US\$530,926.

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2010 al 2013.

**12.3 Movimiento del impuesto a la renta** - Los movimientos del para impuesto a la renta por pagar fueron como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	1,124	
Provisión del año	530,926	256,612
Pagos efectuados y retenciones	293,100	(202,408)
Retenciones años anteriores	<u>_____</u>	<u>(255,488)</u>
 Saldos al fin del año	 <u>238,950</u>	 <u>1,124</u>

**12.4 Saldos del pasivo por impuesto diferido**

Los movimientos de pasivos por impuestos diferidos fueron como sigue:

Saldos al comienzo del año	Reconocido en los resultados	Saldos al fin del año
... (en U.S. dólares) ...		

**Año 2013**

*Pasivo por impuesto diferido en relación a:*

Propiedades de inversión y total	<u>745,957</u>	<u>(55,532)</u>	<u>690,425</u>
----------------------------------	----------------	-----------------	----------------

**Año 2012**

*Pasivo por impuesto diferido en relación a:*

Propiedades de inversión y total	<u>903,937</u>	<u>(157,980)</u>	<u>745,957</u>
----------------------------------	----------------	------------------	----------------

**12.5 Aspectos Tributarios:**

**Código Orgánico de la Producción** - Con fecha diciembre 29 del 2010, se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos la reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013. Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, para la medición del activo por impuestos diferidos, la Compañía utilizó una tasa de impuesto a la renta del 22%.

**Aspectos Tributarios de la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado** - Con fecha noviembre 24 del 2011, se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 583 la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, la misma que incluye entre otros aspectos que la tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD se incrementó del 2% al 5%. Por presunción se considera hecho generador de este impuesto el uso de dinero en el exterior y se establece como exento de este impuesto el pago de dividendos a compañías o

personas naturales que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los pagos de este impuesto en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, que consten en el listado aún no emitido que establezca el Comité de Política Tributaria y que sean utilizados en procesos productivos, pueden ser utilizados como crédito tributario de impuesto a la renta.

## 13. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

De acuerdo a lo establecido en la Ley de Régimen Tributario Interno la Compañía se encuentra exenta de la aplicación del régimen de precios de transferencia, en razón de que el impuesto causado es superior al 3 por ciento de sus ingresos gravables. Sin embargo, la Compañía se encuentra preparando dicho estudio como base para determinar si las operaciones con partes relacionadas han sido efectuadas a precios razonables que se aproximan a valores de plena competencia. A la fecha de emisión de los estados financieros, dicho estudio se encuentra en proceso de elaboración y la Administración de la Compañía considera que los efectos del mismo, si hubiere, carecen de importancia relativa. La Compañía preparó el estudio correspondiente al año 2012, en base al cual se determinó que las transacciones realizadas con partes relacionadas fueron efectuadas a precios razonables que se aproximan a valores de plena competencia.

## 14. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

**14.1 Gestión de riesgos financieros** - En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

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

**14.1.1 Riesgo en las tasas de interés** - La Compañía se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que mantiene préstamos a tasas de interés fijas. El riesgo es manejado por la Compañía manteniendo una combinación apropiada entre préstamos a tasas de interés bajas y obligaciones de compañías relacionadas.

**14.1.2 Riesgo de crédito** - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía realiza sus transacciones principalmente con compañías relacionadas, sin embargo, estas transacciones se realizan bajo condiciones normales de negocio que no generan un riesgo importante de crédito.

**14.1.3 Riesgo de liquidez** - El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones financieras cuando estas sean requeridas.

La Gerencia de la Compañía tiene la responsabilidad final por la mitigación de este riesgo, y ha establecido un marco de trabajo apropiado para su administración de

manera que la Compañía pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como su gestión de liquidez.

La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo un capital de trabajo adecuado y un número líneas de crédito aprobadas por las instituciones financieras, en niveles acordes a la necesidad de la Compañía, monitoreando continuamente los flujos de efectivo proyectados y reales.

- 14.1.4 Riesgo de capital** - La Compañía gestiona su capital para asegurar la capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

- 14.2 Categorías de instrumentos financieros** - El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
<i>Activos financieros medidos al costo amortizado:</i>		
Efectivo y bancos	35,427	19,643
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	13,492	215,843
Otros activos financieros (Nota 4)	<u>5,652,115</u>	<u>7,589,480</u>
Total	<u>5,701,034</u>	<u>7,824,966</u>
<i>Pasivos financieros medidos al costo amortizado:</i>		
Préstamos (Nota 9)	7,237,207	5,284,699
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 10)	856,651	1,001,508
Otros pasivos financieros (Nota 11)	<u>6,058,949</u>	<u>7,263,770</u>
Total	<u>14,152,807</u>	<u>13,549,977</u>

- 14.3 Valor razonable de los instrumentos financieros** - La administración considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

## 15. PATRIMONIO

- 15.1 Capital Social** - El capital social autorizado al 31 de diciembre del 2013 y 2012 consiste de 2,728,308 de acciones de US\$1.00 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.
- 15.2 Reserva Legal** - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

**15.3 Utilidades retenidas.** - Un resumen de las utilidades retenidas es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Utilidades retenidas - distribuibles	4,009,799	3,111,625
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	7,187,874	7,187,874
Reservas según PCGA anteriores:		
Reserva de capital	194	194
Total	<u>11,197,867</u>	<u>10,299,693</u>

Los saldos de las siguientes cuentas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF y de los saldos según PCGA anteriores, los cuales según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2011, podrán ser utilizados de la siguiente forma:

**Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF** - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo acreedor sólo podrá ser capitalizado 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.

**Reservas según PCGA anteriores** - Los saldos acreedores de las reservas de capital, por valuación o por valuación de inversiones según PCGA anteriores, sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido o de ejercicios anteriores, si las hubieren.

**15.4 Dividendos** - A partir del año 2010, los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran sujetos a retención para efectos del impuesto a la renta.

## 16. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

**16.1 Transacciones Comerciales** - La Compañía realizó las siguientes transacciones comerciales con partes relacionadas:

	Venta de bienes y/o servicios		Compra de bienes y/o servicios	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	... (en miles de U.S. dólares) ...			
INT Food Services Corp.	3,944,735	3,438,858	7,418	41,933
Royalstate S.A			144,000	180,000
Gerencia Corporativa Gerensa S.A.			34,800	34,800
Otras menores	<u>27,969</u>	<u>33,091</u>		<u>96,143</u>
Total	<u>3,972,704</u>	<u>3,471,949</u>	<u>186,218</u>	<u>352,876</u>

- 16.2 Saldos por cobrar y pagar** - Los siguientes son los saldos por cobrar y pagar a compañías relacionadas vigentes al 31 de diciembre del 2013 y 2012:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
<i>Préstamos por cobrar:</i>		
Desarrollo de Viviendas Sociales S.A. Deviso	1,861,898	1,899,760
Fideicomiso Metropolitan Park II	1,773,477	2,000,444
Ecopowertrans S.A.	319,096	926,596
Otras menores	<u>42,006</u>	<u>29,709</u>
Total	<u>3,996,477</u>	<u>4,856,509</u>

Los préstamos por cobrar no generan intereses ni tienen plazos de vencimiento, excepto por el préstamo entregado al Fideicomiso Metropolitan Park II mediante un contrato de mutuo, por US\$2 millones cuyo vencimiento es en abril del 2017 y no genera intereses. La Compañía con el propósito de determinar el valor razonable de este instrumento financiero determinó una tasa de interés implícito del 5.35% equivalente a la tasa de interés pasiva para instrumentos similares. En caso de no recuperarse al vencimiento, éste préstamo generaría un interés de mora.

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
<i>Prestamos por pagar:</i>		
Hidroabanco S.A.	3,101,115	6,801,117
INT Food Services Corp.	2,455,657	
Wadehouse S.A.	<u>213,761</u>	<u>118,700</u>
Total	<u>5,770,533</u>	<u>6,919,817</u>

Los préstamos por pagar no generan intereses ni tienen plazos de vencimiento.

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
<i>Cuentas por pagar comerciales:</i>		
INT Food Services Corp.	8,160	46,545
Royalstate S.A.	589,303	621,639
Gerencia Corporativa Gerensa S.A.	3,189	9,570
Otras menores		<u>2,225</u>
Total	<u>600,652</u>	<u>679,979</u>

## **17. COMPROMISOS**

**Contratos de arrendamiento de inmuebles** - Con fecha 8 de agosto del 2006, la Compañía suscribió un contrato de arrendamiento de bienes inmuebles con la compañía INT. Food Services Corp. Dichos inmuebles serán utilizados para actividades comerciales de los locales comerciales bajo la marca de “KFC” y GUS. La duración del referido contrato es de tres años contados a partir de la fecha de suscripción del mismo.

Con fecha enero 3 del 2013, se firmó un adendum al contrato original, en el cual se especifica un canon de arrendamiento basado en el 10% del valor neto de las ventas de los locales comerciales de “KFC” y “GUS” más un canon fijo mensual de arrendamiento. El canon establecido es por el período de un año contado a partir del 1 de enero del 2013.

**Contratos de arrendamiento de bienes muebles** – Con fecha 8 de agosto del 2006, la Compañía suscribió un contrato de arrendamiento de equipos con la compañía INT. Food Services Corp., por un canon mensual de US\$82.5 mil. El plazo de vigencia del referido contrato es de cinco años contados a partir de la fecha de suscripción del mismo.

Con fecha enero 2 del 2013, se suscribió un adendum al contrato original, en el cual se especifica un canon mensual de US\$90 mil para los equipos de los locales de “KFC” y US\$15mil para los equipos de los locales de “GUS”. El plazo de vigencia del referido contrato es de cinco años contados a partir de la fecha de suscripción del mismo.

## **18. RESTABLECIMIENTO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS PREVIAMENTE EMITIDOS**

Con posterioridad a las fechas de emisión de los estados financieros de Proadser S.A., por los años terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2011, la Administración de la Compañía ajustó el valor de sus propiedades de inversión en razón de que ciertos inmuebles no fueron revalorizados en el momento de la aplicación por primera vez de las NIIF.

Como resultado de los ajustes efectuados, los estados financieros por los años terminados el 31 de diciembre del 2011 y 2012 han sido restablecidos. A continuación se presenta un detalle de los efectos del restablecimiento por cada uno de los saldos de cuenta informados previamente:

	<u>Previamenete reportado</u>	<u>Reclasificaciones y ajustes</u>	<u>Restablecido</u> ... (en U.S. dólares)...
<b><i>Estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2012:</i></b>			
Propiedades de inversión			
Propiedades de inversión	<u>12,368,966</u>	<u>1,042,084</u>	<u>13,411,050</u>
Pasivos por impuestos diferidos relacionados con las propiedades de inversión	<u>                </u>	<u>745,957</u>	<u>745,957</u>
Utilidades retenidas	<u>10,003,566</u>	<u>296,127</u>	<u>10,299,693</u>

	<u>Previamenre reportado</u>	<u>Reclasificaciones y ajustes</u>	<u>Restablecido</u>
<b><i>Estado de resultado integral por el año terminado el 31 de diciembre del 2012:</i></b>			
Utilidad neta y total resultado integral del año			
	<u>492,111</u>	<u>103,923</u>	<u>596,034</u>
<b><i>Estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2011:</i></b>			
Propiedades de inversión	<u>9,520,785</u>	<u>1,096,140</u>	<u>10,616,925</u>
Pasivos por impuestos diferidos relacionados con las propiedades de inversión	<u>_____</u>	<u>903,937</u>	<u>903,937</u>
Utilidades retenidas	<u>10,687,004</u>	<u>192,203</u>	<u>10,879,207</u>

**Propiedades de inversión** - Corresponde a los ajustes realizados para registrar el costo asumido de las propiedades de inversión (terrenos y edificios). Para determinar los importes se utilizó los valores razonables de dichos activos a la fecha de transición a las NIIF (1 de enero del 2011). Al 31 de diciembre del 2011 y 2012 los efectos del ajuste del costo atribuido generaron un incremento en los saldos de propiedades de inversión y patrimonio por US\$1,096 mil y US\$1,042 mil respectivamente, y un incremento en el gasto por depreciación del año 2012 por US\$54 mil.

**Pasivos por impuestos definidos** - Corresponde al registro del pasivo por impuesto diferido generado por el ajuste del costo asumido de propiedades de inversión, el cual no fue registrado en el proceso de transición a NIIF (1 de enero del 2011).

## **19. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de los estados financieros (mayo 30 del 2014) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

## **20. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2013 han sido aprobados por la Administración de la Compañía en mayo 30 del 2014 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por los Accionistas sin modificaciones.