

# **PROADSER S.A.**

*Estados Financieros por el Año Terminado  
el 31 de Diciembre del 2015 e Informe de  
los Auditores Independientes*



**PROADSER S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

---

<b><u>Contenido</u></b>	<b><u>Página</u></b>
Informe de los Auditores Independientes	2
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

---

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

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

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Proadser S.A., que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2015 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 emitidos por el Consejo de Normas de Contabilidad (IASB), 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.

***Opinión***

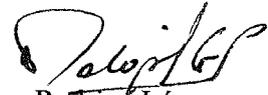
En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Proadser S.A. al 31 de diciembre del 2015, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

***Asunto de énfasis***

Sin calificar nuestra opinión informamos, como se explica en la Nota 8, Proadser S.A. es una subsidiaria de Rentbill S.A., compañía controladora, la cual emite estados financieros consolidados conforme lo requieren las NIIF, razón por la cual, la Compañía no prepara estados financieros consolidados con sus subsidiarias. Los estados financieros adjuntos se presentan por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.



Quito, Abril 20, 2016  
Registro No. 019



Rodrigo López  
Socio  
Licencia No. 22236

**PROADSER S. A.**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

---

<b><u>ACTIVOS</u></b>	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>31/12/15</u></b>	<b><u>31/12/14</u></b>
		<b>(en U.S. dólares)</b>	
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Efectivo y bancos		81,531	30,633
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar		232,621	46,460
Otros activos financieros	4	4,833,347	2,649,640
Otros activos	5	<u>1,766,518</u>	<u>2,197,867</u>
Subtotal		6,914,017	4,924,600
Activos no corrientes clasificados como disponibles para la venta	7	<u>285,833</u>	<u>                    </u>
Total activos corrientes		<u>7,199,850</u>	<u>4,924,600</u>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Propiedades y equipos	6	3,172,765	3,512,616
Propiedades de inversión	7	15,997,842	15,378,255
Inversiones en acciones	8	7,849,732	8,325,691
Otros activos financieros	4	5,529,612	3,064,409
Otros activos	5	<u>7,000</u>	<u>7,000</u>
Total activos no corrientes		<u>32,556,951</u>	<u>30,287,971</u>
TOTAL		<u>39,756,801</u>	<u>35,212,571</u>

Ver notas a los estados financieros

---

  
Fornax Group Corp.  
Carlos Montúfar  
Representante Legal

---

**PASIVOS Y PATRIMONIO****Notas****31/12/15****31/12/14****(en U.S. dólares)****PASIVOS CORRIENTES:**

Préstamos	9	9,066,597	5,282,165
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	10	635,970	386,703
Otros pasivos financieros	11	6,663,941	9,460,612
Impuestos corrientes	12	255,837	313,495
Total pasivos corrientes		<u>16,622,345</u>	<u>15,442,975</u>

**PASIVOS NO CORRIENTES:**

Préstamos	9	4,319,610	3,147,888
Impuestos diferidos	12	452,005	571,215
Otros pasivos financieros	11	139,600	-
Total pasivos no corrientes		<u>4,911,215</u>	<u>3,719,103</u>

Total pasivos		<u>21,533,560</u>	<u>19,162,078</u>
---------------	--	-------------------	-------------------

**PATRIMONIO:**

14

Capital social		3,468,308	3,228,308
Reserva legal		389,571	196,821
Utilidades retenidas		<u>14,365,362</u>	<u>12,625,364</u>
Total patrimonio		<u>18,223,241</u>	<u>16,050,493</u>

TOTAL		<u>39,756,801</u>	<u>35,212,571</u>
-------	--	-------------------	-------------------

---

CPA. Valeria Bravo  
Contadora General

**PROADSER S. A.**

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

---

		Año terminado	
	<u>Notas</u>	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
		(en U.S. dólares)	
INGRESOS	15	<u>5,290,855</u>	<u>4,910,126</u>
GASTOS:			
Gastos por depreciación y amortización		(1,403,353)	(1,349,292)
Costos financieros		(1,199,975)	(674,334)
Gastos por arriendos		(294,313)	(269,364)
Honorarios profesionales		(224,425)	(129,154)
Gastos por impuestos y contribuciones		(175,497)	(114,984)
Ganancia (pérdida) en la venta de propiedades y equipo		60,772	(22,764)
Dividendos recibidos		438,610	24,589
Otros ingresos		194,434	210,090
Otros gastos		<u>(103,338)</u>	<u>(152,784)</u>
Total gastos		<u>(2,707,085)</u>	<u>(2,477,997)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		<u>2,583,770</u>	<u>2,432,129</u>
Menos gasto (ingreso) por impuesto a la renta:	12		
Corriente		590,018	623,842
Diferido		<u>(119,210)</u>	<u>(119,210)</u>
Total		<u>470,808</u>	<u>504,632</u>
UTILIDAD DEL AÑO Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL		<u>2,112,962</u>	<u>1,927,497</u>

Ver notas a los estados financieros

---

  
Fornax Group Corp.  
Carlos Montúfar  
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 2015**

	Capital social	Reserva legal	... Utilidades retenidas ... Distribuíbles	Por adopción de NIIF	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2013	2,728,308	196,821	4,193,933	7,003,934	14,122,996
Utilidad del año Capitalización	<u>500,000</u>		1,927,497 <u>(500,000)</u>		1,927,497
Saldos al 31 de diciembre de 2014	3,228,308	196,821	5,621,430	7,003,934	16,050,493
Utilidad del año Capitalización	240,000		2,112,962 (240,000)		2,112,962
Transferencias Otros		192,750	(192,750) <u>59,786</u>		<u>59,786</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2015	<u>3,468,308</u>	<u>389,571</u>	<u>7,361,428</u>	<u>7,003,934</u>	<u>18,223,241</u>

Ver notas a los estados financieros

  
Fornax Group Corp.  
Carlos Montúfar  
Representante Legal

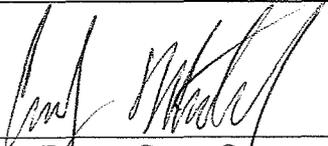
  
CPA Valeria Bravo  
Contador General

**PROADSER S. A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

	<b><u>31/12/15</u></b>	<b><u>31/12/14</u></b>
	<b>(en U.S. dólares)</b>	
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Recibido de clientes	5,407,078	3,737,877
Pagado a compañías relacionadas, proveedores y otros	(2,067,274)	(1,604,061)
Impuesto a la renta	<u>(635,068)</u>	<u>(599,873)</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación	<u>2,704,736</u>	<u>1,533,943</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Ventas de propiedades y equipos		
Adquisición de propiedades de inversión, neto de ventas	(1,968,921)	(1,848,771)
Disminución en otros activos financieros	(1,451,996)	572,605
Incremento de inversiones en acciones (compras y aportes a Fideicomisos), neto	(2,973,241)	(4,857,080)
Restituciones de derechos fiduciarios	<u>650,000</u>	<u>-</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(5,744,158)</u>	<u>(6,133,246)</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Incremento de préstamos	4,956,154	1,192,846
Incremento (disminución) de otros pasivos financieros	(2,304,444)	3,401,663
Dividendos recibidos de subsidiaria	<u>438,610</u>	<u>-</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de financiamiento	<u>3,090,320</u>	<u>4,594,509</u>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:</b>		
Incremento (disminución) neto durante el año	50,898	(4,794)
Saldos al comienzo del año	<u>30,633</u>	<u>35,427</u>
SALDOS AL FINAL DEL AÑO	<u>81,531</u>	<u>30,633</u>
<b>TRANSACCIÓN QUE NO GENERÓ MOVIMIENTO DE EFECTIVO:</b>		
Liquidación de subsidiaria (Nota 8)	<u>2,800,000</u>	<u>-</u>

Ver notas a los estados financieros

  
Fornax Group Corp.  
Carlos Montúfar  
Representante Legal

  
CPA. Valeria Bravo  
Contador General

## **PROADSER S. A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

---

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

Proadser S.A. (“la Compañía”) fue constituida en la República del Ecuador el 21 de julio de 1995. Su domicilio principal es 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).

El principal ingreso de la Compañía constituye el arriendo de sus propiedades de inversión que factura a su compañía relacionada INT Food Services Corp. (Sucursal Ecuador).

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, la Compañía no mantiene empleados en relación de dependencia.

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) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).
- 2.2 Moneda funcional** - La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.
- 2.3 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 operaciones de arrendamiento 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.

Los importes de las notas de los estados financieros están expresados en U.S. dólares, excepto cuando se especifique lo contrario.

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

**2.4 Efectivo y bancos** - Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos bancarios, que se pueden transformar rápidamente en efectivo.

## **2.5 Propiedades y equipo**

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

El costo de propiedades y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

**2.5.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo** - Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipos 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.

**2.5.3 Método de depreciación y vidas útiles** - El costo de propiedades y equipos 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 equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Maquinaria y equipos	10
Muebles y enseres y equipos de oficina	10
Equipos de computación	3
Vehículos	5
Instalaciones	5 - 10

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

**2.6 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.

La amortización de las propiedades de inversión se carga en el resultado del período y se reconoce en método de línea recta sobre su vida útil estimado. La Compañía estima una vida útil de aproximadamente 20 años para sus propiedades de inversión.

**2.7 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 Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuas*. Los dividendos procedentes de una subsidiaria se reconocen en el resultado cuando surja el derecho a recibirlo.

**2.8 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.

**2.9 Impuestos** - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

**2.9.1 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.

**2.9.2 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.

Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporarias surgen del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta la utilidad gravable (tributaria) ni la contable.

Se debe reconocer un pasivo diferido por diferencias temporarias imponibles relacionadas con inversiones en subsidiarias y asociadas, y participaciones en negocios conjuntos, a excepción de aquellos en los que la Compañía es capaz de controlar el reverso de la diferencia temporaria y cuando exista la posibilidad de que ésta no pueda revertirse en un futuro cercano. Los activos por impuesto diferido que surgen de las diferencias temporarias deducibles asociadas con dichas inversiones y participaciones son únicamente reconocidos, en la medida en que resulte probable que la entidad disponga de una utilidad gravable (tributaria) futura contra las que cargar esas diferencias temporarias y cuando exista la posibilidad de que éstas puedan revertirse en un futuro cercano.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada periodo sobre el que se informe y se debe reducir, en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente utilidad gravable (tributaria), en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

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, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o prácticamente aprobadas al final del período que se informa.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la entidad espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

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.

**2.9.3 *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.

**2.10 *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 desprenderse 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. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su importe en libros representa el valor actual de dicho flujo de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

- 2.11 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.
- 2.11.1 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.
- 2.11.2 La Compañía como arrendatario** - Los arrendamientos operativos se cargan a resultados empleando el método de línea recta, durante el plazo correspondiente al arrendamiento.
- 2.12 Ingresos por arrendamientos** - La política de la Compañía para el reconocimiento de ingresos provenientes de arrendamientos operativos se describe en la Nota 2.11.1.
- 2.13 Gastos** - Se registran al costo histórico. Los 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 en el que se conocen.
- 2.14 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.

- 2.15 Instrumentos financieros** - Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando una entidad de la Compañía pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados se reconocen de inmediato en el resultado del período.

- 2.15.1 Método de la tasa de interés efectiva** - El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de imputación del ingreso financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados (incluyendo comisión, puntos básicos de intereses pagados o recibidos, costos de transacción y otras primas o descuentos que estén incluidos en el cálculo de la tasa de interés efectiva) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o,

cuando sea adecuado, en un período más corto, con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

**2.15.2 *Préstamos 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.

**2.15.3 *Deterioro de valor de activos financieros*** - Los activos financieros distintos aquellos designados al valor razonable con cambios en los resultados son probados por deterioro de valor al final de cada período sobre el cual se informa. Un activo financiero estará deteriorado cuando exista evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero se han visto afectados.

Los pasivos financieros son clasificados como al valor razonable con cambios en los resultados u otros pasivos financieros.

**2.15.4 *Baja en cuenta de los activos financieros*** - 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.

Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado de forma colateral por los ingresos recibidos.

En la baja total en cuentas de un activo financiero, la diferencia entre el importe en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir así como el resultado acumulado que habían sido reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el patrimonio se reconoce en el resultado del período.

En caso de la baja parcial en cuentas de un activo financiero (es decir, cuando la Compañía retiene una opción para readquirir parte de un activo transferido), la Compañía distribuye el importe en libros anterior del activo financiero entre la parte que continúa reconociendo bajo una participación continua, y la parte que ya no reconocerá sobre la base del valor razonable relativo de dichas partes a la fecha de la transferencia. La diferencia entre el importe en libros asignada a la parte que ya no continuará siendo reconocida y la suma de la contraprestación recibida por la parte que ya no seguirá siendo reconocida y cualquier ganancia o pérdida acumulada asignada que hubiese sido reconocida en otro resultado integral se reconoce en el resultado del período. La ganancia o pérdida acumulada que hubiese sido reconocida en otro resultado integral es distribuida entre la parte que continúa siendo reconocida y la parte que ya no será reconocida con base en los valores razonables relativos de ambas partes.

**2.16 Pasivos financieros** - Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual. Los pasivos financieros son clasificados como al valor razonable con cambios en los resultados u otros pasivos financieros.

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.

**2.16.1 Otros pasivos financieros** - Los otros pasivos financieros (incluyendo los préstamos y las cuentas por pagar comerciales y otras) se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva.

**2.16.2 Baja en cuentas de un pasivo financiero** - La Compañía dará de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen la obligación de la Compañía. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en el resultado del período.

**2.17 Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas que son mandatoriamente efectivas en el año actual** - Durante el año en curso, 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 2014 o posteriormente, las cuales no han tenido un efecto significativo en los estados financieros.

**2.18 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>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes	Enero 1, 2017
Modificaciones a la NIC 1	Iniciativas de revelación	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38	Clarificación de los métodos aceptables de depreciación y amortización	Enero 1, 2016
Modificaciones a las NIIF	Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2012 - 2014	Enero 1, 2016

Se permite la aplicación anticipada de estas normas nuevas y revisadas.

#### **NIIF 9 Instrumentos financieros**

La NIIF 9 emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó posteriormente en octubre del 2010 para incluir los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como su baja en los estados financieros, y en noviembre del 2013, incluyó nuevos requisitos para la contabilidad de cobertura general. En julio del 2014, se emitió otra versión revisada de la NIIF 9, principalmente para incluir lo siguiente:

- Requerimientos de deterioro para activos financieros y,

- Modificaciones limitadas a los requisitos de clasificación y medición al introducir una categoría de medición a “valor razonable con cambios en otro resultado integral”, para ciertos instrumentos deudores simples.

Requisitos claves de la NIIF 9:

- Todos los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la NIC 39 - Instrumentos Financieros, se reconocerán posteriormente a su costo amortizado o valor razonable. Específicamente, los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo sea el de recaudar los flujos de efectivo contractuales, y que tengan flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente por lo general se miden al costo amortizado al final de los períodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocio cuyo objetivo se cumpla tanto al recaudar los flujos de efectivo contractuales como por la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales del activo financiero que dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que solo constituyen pagos de capital e intereses sobre el importe del principal pendiente, son medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral. Todas las otras inversiones de deuda y de patrimonio se miden a sus valores razonables al final de los períodos contables posteriores. Además, bajo la NIIF 9, las entidades pueden hacer una elección irrevocable para presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de patrimonio (no mantenida para negociar) en otro resultado integral, y solo con el ingreso por dividendos generalmente reconocido en el resultado del período.
- Respecto al deterioro de activos financieros, la NIIF 9 establece un modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada, contrario al modelo de deterioro por pérdida crediticia incurrida, de conformidad con la NIC 39. El modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada requiere que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y cambios en esas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, ya no es necesario que ocurra un evento antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias.

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación de la NIIF 9 en el futuro tendría un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos, en relación con los activos financieros y pasivos financieros de la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

**NIIF 15 Ingresos Procedentes de contratos con los clientes**

En mayo del 2015 se emitió la NIIF 15, que establece un modelo extenso y detallado que deben utilizar las entidades en el registro y reconocimiento de ingresos procedentes de contratos con clientes. La NIIF 15 reemplazará el actual lineamiento de reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 Ingresos, la NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones respectivas en la fecha en que entre en vigencia.

El principio fundamental de la NIIF 15 es que una entidad debería reconocer el ingreso que representa la transferencia de bienes o servicios establecidos contractualmente a los clientes, en un importe que refleje la contraprestación que la entidad espera recibir a cambio de bienes o servicios. Específicamente, la norma añade un modelo de 5 pasos para contabilizar el ingreso:

- Paso 1: identificar el contrato con los clientes.  
Paso 2: identificar las obligaciones de ejecución en el contrato.  
Paso 3: determinar el precio de la transacción.  
Paso 4: distribuir el precio de transacción a las obligaciones de ejecución en el contrato.  
Paso 5: reconocer el ingreso cuando (o en la medida que) la entidad satisfaga la obligación.

Según la NIIF 15, una entidad contabiliza un ingreso cuando (o en la medida que) se satisfaga una obligación de ejecución, es decir, cuando el “control” de los bienes y servicios relacionados con una obligación de ejecución particular es transferido al cliente. Se han añadido muchos más lineamientos detallados en la NIIF 15 para poder analizar situaciones específicas. Además, la NIIF 15 requiere amplias revelaciones.

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación de la NIIF 15 en el futuro puede tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos y sus revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

#### **Modificaciones a la NIC 1 Iniciativa de Revelación**

Las modificaciones a la NIC 1 proporcionan algunas guías sobre cómo aplicar el concepto de materialidad en la práctica. Las modificaciones a la NIC 1 se aplican para períodos que inicien en o después del 1 de enero del 2016.

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación de las modificaciones a la NIC 1 en el futuro podría no tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros.

#### **Modificaciones a la NIC 16 y NIC 38 Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización**

Las modificaciones a la NIC 16 les prohíben a las entidades utilizar un método de depreciación para partidas de propiedad, planta y equipo basado en el ingreso. Mientras que las modificaciones a la NIC 38 introducen la presunción rebatible de que el ingreso no es un principio apropiado para la amortización de un activo intangible. Esta presunción solo puede ser rebatida en las dos siguientes circunstancias:

- Cuando el activo intangible es expresado como medida de ingreso o;
- Cuando se pueda demostrar que un ingreso y el consumo de beneficios económicos del activo intangible se encuentran estrechamente relacionados.

Las modificaciones se aplican prospectivamente para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016 o posteriormente. En la actualidad, la Compañía usa el método de línea recta para la depreciación de propiedades, planta, equipo. La Administración de la Compañía considera que el método de línea recta es el más apropiado para reflejar el consumo de beneficios económicos inherentes a los respectivos activos, por lo tanto, la Administración de la Compañía considera que la aplicación de estas modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38 no tendrán un impacto en los estados financieros de la Compañía.

#### **Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2012 - 2014**

Las mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2012-2014 incluyen algunos cambios a varias NIIF que se encuentran resumidas a continuación:

- Las modificaciones a la NIIF 5 aclaran que cuando la entidad reclasifica un activo (o grupo de activos) de mantenido para la venta a mantenido para su distribución a los propietarios (o viceversa), tal cambio se considera como una continuación del plan original de la disposición y por lo tanto, no son aplicables los requerimientos establecidos en la NIIF 5 en relación con el cambio de plan de venta. Las enmiendas también aclaran las guías aplicables cuando se interrumpe la contabilidad de activos mantenidos para su distribución.
- Las modificaciones a la NIIF 7 proporcionan una guía adicional para aclarar si un contrato financiero de servicio corresponde a participación continua en la transferencia de un activo transferido, a efectos de la información a revelar de dicho activo.

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación de esta modificación en el futuro puede no tener un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos.

### **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 2015 y 2014, 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 2.5.3.

**3.3 Impuesto a la renta diferido** - La estimación de impuestos diferidos se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.9.2

#### 4. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
<i>Activos financieros medidos al costo amortizado:</i>		
Préstamos a compañías relacionadas (Ver Nota 16)	10,173,437	4,193,153
Documentos por cobrar a terceros	<u>189,522</u>	<u>1,520,896</u>
Total	<u>10,362,959</u>	<u>5,714,049</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	4,833,347	2,649,640
No corriente	<u>5,529,612</u>	<u>3,064,409</u>
Total	<u>10,362,959</u>	<u>5,714,049</u>

#### Préstamos a compañías relacionadas:

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Desarrollo de Viviendas Sociales S.A. Deviso (1)	3,372,584	2,139,545
Fideicomiso Metropolitan Park II (2)	1,889,117	1,763,009
Fideicomiso Cumbayá Park (3)	1,590,169	
Barreto 167 S.A. (4)	1,100,000	
Magnolinco S.A. (3)	1,050,326	
Dexicorp (4)	706,800	
Otras	<u>464,441</u>	<u>290,599</u>
Total	<u>10,173,437</u>	<u>4,193,153</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, corresponden a préstamos entregados a la compañía subsidiaria Desarrollo de Viviendas Sociales S.A. Deviso, para el desarrollo del proyecto habitacional Villa Italia en la ciudad de Guayaquil. Al 31 de diciembre del 2014, se ha entregado US\$1.9 millones sin plazos de vencimientos definidos ni tasas de interés. Al 31 de diciembre del 2015, corresponde principalmente a un pagaré firmado el 10 de septiembre del 2015, por US\$ 1 millón a un plazo de 5 años y una tasa de interés del 9.33%.
- (2) Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, corresponde a un préstamo al Fideicomiso Metropolitan Park II con vencimiento en abril del 2017 sin intereses. La Compañía con el propósito de determinar el valor razonable de este préstamo, determinó una tasa de interés implícito del 5.35% equivalente a la tasa de interés pasiva para instrumentos similares. Este préstamo generará interés de mora, en caso de que no sea pagado al final del plazo establecido.
- (3) Al 31 de diciembre del 2015, corresponde principalmente a préstamos por cobrar al Fideicomiso Cumbayá Park y a la compañía Magnolinco S.A. por US\$1.6 millones y US\$1.1 millones, respectivamente, con vencimientos hasta el mes de diciembre del 2017. La Compañía con el propósito de determinar el valor razonable de este préstamo, determinó una tasa de interés implícito del 3.3% equivalente a la tasa de interés pasiva para instrumentos similares.

- (4) Al 31 de diciembre 2015, corresponde a préstamos entregados a las compañías relacionadas Barreto 167 S.A. y Dexicorp, los cuales no generan intereses ni tienen plazos de vencimiento definidos.

## 5. OTROS ACTIVOS

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Anticipos para la compra de propiedades (1)	1,679,867	1,679,867
Anticipos para proyectos de construcción		518,000
Otros	<u>93,651</u>	<u>7,000</u>
Total	<u>1,773,518</u>	<u>2,204,867</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	1,766,518	2,197,867
No Corriente	<u>7,000</u>	<u>7,000</u>
Total	<u>1,773,518</u>	<u>2,204,867</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, corresponde a anticipos entregados para la compra de locales comerciales en: el Centro Comercial El Recreo por US\$800 mil, la Universidad Central por US\$324 mil y en el Conjunto Residencial Villa Italia por US\$478 mil.

## 6. PROPIEDADES Y EQUIPOS

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Costo	8,690,582	8,447,732
Depreciación acumulada	<u>(5,517,817)</u>	<u>(4,935,116)</u>
Total	<u>3,172,765</u>	<u>3,512,616</u>
<i>Clasificación:</i>		
Instalaciones	318,911	400,701
Maquinarias y equipos	2,696,707	2,915,616
Muebles y enseres	135,966	169,848
Equipos de computación y oficina	<u>21,181</u>	<u>26,451</u>
Total	<u>3,172,765</u>	<u>3,512,616</u>

Los movimientos de propiedades y equipos fueron como sigue:

	<u>Instalaciones</u>	<u>Maquinarias y equipos</u>	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Equipos de computación y oficina</u>	<u>Total</u>
<i>Costo:</i>					
Saldos al 31 de diciembre del 2013	3,561,197	4,021,058	342,832	70,201	7,995,288
Adiciones	-	513,988	-	-	513,988
Bajas	-	(38,317)	(4,017)	(17,468)	(59,802)
Ventas	-	(1,742)	-	-	(1,742)
Saldos al 31 de diciembre del 2014	3,561,197	4,494,987	338,815	52,733	8,447,732
Adiciones	-	242,850	-	-	242,850
Saldos al 31 de diciembre del 2015	<u>3,561,197</u>	<u>4,737,837</u>	<u>338,815</u>	<u>52,733</u>	<u>8,690,582</u>
<i>Depreciación acumulada:</i>					
Saldos al diciembre 31 del 2013	(3,059,085)	(1,180,095)	(136,686)	(36,965)	(4,412,831)
Gasto por depreciación	(101,411)	(417,530)	(34,206)	(5,467)	(558,614)
Bajas	-	17,458	1,925	16,150	35,533
Venta	-	796	-	-	796
Saldos al diciembre 31 del 2014	(3,160,496)	(1,579,371)	(168,967)	(26,282)	(4,935,116)
Gasto por depreciación	<u>(81,790)</u>	<u>(461,759)</u>	<u>(33,882)</u>	<u>(5,270)</u>	<u>(582,701)</u>
Saldos al diciembre 31 del 2015	<u>(3,242,286)</u>	<u>(2,041,130)</u>	<u>(202,849)</u>	<u>(31,552)</u>	<u>(5,517,817)</u>

## 7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Edificios	6,008,749	6,829,401
Terrenos	<u>10,274,926</u>	<u>8,548,854</u>
Total	<u>16,283,675</u>	<u>15,378,255</u>

Los movimientos de propiedades de inversión fueron como sigue:

	<u>Año terminado</u>	
	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Saldos al comienzo del año	15,378,255	14,808,933
Adiciones	1,770,300	1,360,000
Ventas	(44,228)	-
Transferencia a activos no corrientes clasificados como disponibles para la venta (1)	(285,833)	-
Gasto por depreciación	<u>(820,652)</u>	<u>(790,678)</u>
Saldos al fin del año	<u>15,997,842</u>	<u>15,378,255</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2015, corresponde a dos propiedades de inversión que la Administración decidió enajenar y cuyo valor razonable a esa fecha asciende a US\$505 mil.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, propiedades de inversión por aproximadamente US\$1 millón, se encuentran garantizando los préstamos de la Compañía (Ver nota 11).

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

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Inversiones en acciones	7,849,732	7,925,691
Anticipos de inversiones	<u>-</u>	<u>400,000</u>
Total	<u>7,849,732</u>	<u>8,325,691</u>

Un detalle de inversiones en acciones es como sigue:

<u>Compañía</u>	Proporción de participación accionaria y poder de voto		Saldo Contable	
	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
	(en porcentaje)			
Barreto 167 S.A. (1)	100		800	-
Pepbocoi S.A.	99		999	
Ecopowertrans S.A.	99	99	799	799
Smartfoods S.A.	70	70	32,000	32,000
Desarrollo de Viviendas Sociales S.A.				
Deviso	64	53	3,081,231	2,554,069
Fideicomiso Plaza US (2)	56	56	2,700,000	270,000
Liconfitería S.A.	40	40	900,500	900,500
Monelli Internacional L.C. (1)		100	-	2,800,000
Fideicomiso Metropolitan Park II	37	37	37,484	37,484
Fideicomiso Cumbayá Park	29		400,000	
Fideicomiso Mercantil He Park I	21	21	175,360	810,000
Otros menores (3)			<u>520,559</u>	<u>520,839</u>
Total			<u>7,849,732</u>	<u>7,925,691</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2014, Monelli Internacional L.C. es una compañía constituida en el estado de Nevada - Estados Unidos, cuyo principal y único activo constituye la inversión en acciones de Barreto 167, compañía constituida en el Ecuador propietaria de un terreno, el mismo que fue entregado como aporte patrimonial al Fideicomiso Inmobiliario Bristol Park, para el desarrollo de un proyecto inmobiliario. Durante el año 2015, la compañía Monelli Internacional L.C. fue liquidada y por lo tanto Proadser S.A. pasó a ser accionista directo de Barreto 167 S.A..

- (2) Durante el año 2015, la Compañía realizó aportes en efectivo al Fideicomiso Plaza US por US\$2.4 millones, los cuales fueron capitalizados en su totalidad.
- (3) 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%.

Los movimientos de inversiones en acciones fueron como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Saldos al comienzo del año	8,325,691	2,761,571
Compras	529,174	4,857,080
Aportes a Fideicomisos	2,445,360	707,040
Ventas	(493)	-
Restituciones del Fideicomiso Mercantil He Park I	(650,000)	-
Liquidación de subsidiaria Monelli Internacional L.C.	<u>(2,800,000)</u>	<u>-</u>
Saldos al fin del año	<u>7,849,732</u>	<u>8,325,961</u>

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, Valores y Seguros y están incorporados en los estados financieros consolidados de su controladora, conforme lo requieren las NIIF.

## 9. PRÉSTAMOS

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
<i>No garantizados - al costo amortizado:</i>		
Sobregiro bancario y subtotal	<u>66,527</u>	<u>-</u>
<i>Garantizados - al costo amortizado:</i>		
Préstamos bancarios:		
Locales	5,801,610	7,930,053
Exterior	5,000,000	500,000
Emisión de obligaciones	<u>2,518,070</u>	<u>-</u>
Subtotal	<u>13,319,680</u>	<u>8,430,053</u>
Total	<u>13,386,207</u>	<u>8,430,053</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	9,066,597	5,282,165
No corriente	<u>4,319,610</u>	<u>3,147,888</u>
Total	<u>13,386,207</u>	<u>8,430,053</u>

**Préstamos bancarios** - Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, corresponde a préstamos con bancos locales y del exterior con vencimientos hasta noviembre del 2016 y una tasa de interés nominal anual que fluctúa entre el 7% y el 9.84%.

**Emisión de obligaciones** - Constituyen obligaciones originadas por la titularización de flujos a través del Fideicomiso Primera Titularización de Flujos - Rentas Proadser y donde la Compañía se constituye como originador. El objeto del Fideicomiso consiste en que el Originador pueda recuperar los fondos de sus ventas futuras, en forma anticipada, mediante la transferencia de derecho de crédito para el cobro de parte de sus ventas futuras a favor del fideicomiso, que con respaldo de dichos fondos, emita valores de contenido crediticio los coloque en el mercado de valores y los entregue al originador de dichos flujos futuros de fondos. Los recursos provenientes de la titularización se destinarán para cancelar obligaciones bancarias relacionadas con la adquisición de bienes inmuebles y para capital de trabajo.

Según se indica en la escritura de fecha 9 de octubre del 2014, se autorizó la emisión de valores de contenido crediticio por US\$6 millones, divididos en la serie A por US\$2 millones a 1,440 días plazo y la serie B por US\$4 millones por US\$4 millones a 1,800 días plazo. Las tasas de interés nominal anual para los títulos de la serie A y serie B, es de 8% y 8.25%, respectivamente.

Con fechas 18 de marzo del 2015 y 14 de abril del 2015, se inició la venta de títulos de las series A y B, respectivamente. Al 31 de diciembre del 2015, se colocaron US\$2.9 millones. El saldo de esta emisión al 31 de diciembre del 2015 es de US\$2.5 millones.

Los vencimientos no corrientes de los préstamos son como sigue:

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
2016	-	2,647,888
2017	3,198,460	500,000
2018	698,460	-
2019	323,460	-
2020	<u>99,230</u>	<u>-</u>
Total	<u>4,319,610</u>	<u>3,147,888</u>

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

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Anticipos para la venta de activos no corrientes clasificados como disponibles para la venta (Nota 7)	393,200	-
Compañías relacionadas	226,338	215,350
Proveedores locales	7,312	154,237
Otros	<u>9,120</u>	<u>17,116</u>
Total	<u>635,970</u>	<u>386,703</u>

**Compañías relacionadas:**

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
INT Food Services Corp.	116,267	-
Rentill S.A.	75,304	87,360
Gerencia Corporativa Gerensa S.A.	34,767	3,190
Royalstate S.A.	-	124,800
Total	<u>226,338</u>	<u>215,350</u>

**11. OTROS PASIVOS FINANCIEROS**

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Préstamos de relacionadas (Nota 16)	4,443,426	7,415,970
Préstamos de terceros (1)	1,711,526	929,828
Farlin Overseas S.A.	-	646,398
Préstamos de accionistas y directores	435,228	468,416
Otros	<u>213,361</u>	-
Total	<u>6,803,541</u>	<u>9,460,612</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	6,663,941	9,460,612
No corriente	<u>139,600</u>	-
Total	<u>6,803,541</u>	<u>9,460,612</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2015, corresponde principalmente a los siguientes préstamos: préstamo de Marcseal S.A. por US\$250 mil y US\$150 mil, con vencimiento en septiembre del 2017 y septiembre del 2016, respectivamente y una tasa de interés del 10% anual los dos préstamos. Préstamo recibido del señor Rodrigo Arroyo Rojas de US\$334 mil a un plazo de 6 meses con una tasa de interés del 8% anual.

**12. IMPUESTOS**

***12.1 Pasivos por impuestos corrientes del año:***

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Impuesto a la renta por pagar	217,869	262,919
Retenciones en la fuente del Impuesto al Valor Agregado - IVA por pagar	13,539	39,756
Retenciones en la fuente por pagar	<u>24,429</u>	<u>10,820</u>
Total	<u>255,837</u>	<u>313,495</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:

	Año terminado	
	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	2,583,770	2,432,129
Gastos no deducibles	809,565	581,278
Ingresos exentos	(711,435)	(48,191)
Deducciones por leyes especiales	-	(20,477)
Utilidad gravable	<u>2,681,900</u>	<u>2,944,739</u>
Impuesto a la renta causado y cargado a resultados (1)	<u>590,018</u>	<u>623,842</u>
Anticipo calculado (2)	<u>131,167</u>	<u>131,943</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 y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización.

(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. Si el anticipo calculado es menor que el impuesto a la renta causado, este último debe ser declarado y pagado.

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2012 al 2015.

**12.3 Movimiento del impuesto a la renta :**

	Año terminado	
	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Saldos al comienzo del año	262,919	238,950
Provisión del año	590,018	623,842
Pagos efectuados y retenciones	<u>(635,068)</u>	<u>(599,873)</u>
Saldos al fin del año	<u>217,869</u>	<u>262,919</u>

**ESPACIO EN BLANCO**

#### 12.4 Saldos del pasivo por impuesto diferido :

	Saldos al comienzo del año	Reconocido en los resultados	Saldos al fin del año
<i>Año 2015</i>			
<i>Pasivo por impuesto diferido en relación a:</i>			
Propiedades de inversión y total	<u>571,215</u>	<u>(119,210)</u>	<u>452,005</u>
<i>Año 2014</i>			
<i>Pasivo por impuesto diferido en relación a:</i>			
Propiedades de inversión y total	<u>690,425</u>	<u>(119,210)</u>	<u>571,215</u>

#### 12.5 Aspectos Tributarios

El 18 de diciembre de 2015 se emitió la Ley Orgánica de Incentivos para Asociaciones Público-Privadas y la Inversión extranjera, con el objetivo de establecer incentivos para la ejecución de proyectos bajo la modalidad de asociación público privada y establecer incentivos para promover el financiamiento productivo, la inversión nacional y la inversión extranjera, a continuación se detallan ciertos incentivos y reformas de carácter tributario establecidas en dicha Ley:

- Las inversiones para la ejecución de proyectos públicos en la modalidad de asociación público-privada podrán obtener exenciones al impuesto a la renta, al impuesto a la salida de divisas y a los tributos al comercio exterior.
- Las sociedades que se creen o estructuren para el desarrollo de proyectos públicos en asociación público-privada, gozarán de una exoneración del pago del impuesto a la renta durante el plazo de 10 años.
- Estarán exentos del impuesto a la renta los rendimientos y beneficios obtenidos por depósitos a plazo fijo en instituciones financieras nacionales.

#### 12.6 Precios de Transferencia

La Compañía no dispone del estudio de precios de transferencia de las transacciones efectuadas con partes relacionadas locales y/o del exterior correspondiente al año 2015, requerido por disposiciones legales vigentes, en razón de que el plazo para su presentación ante las autoridades tributarias, vence en el mes de junio del año 2016. Dicho estudio constituye una 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 ejecución y la Administración de la Compañía considera que los efectos del mismo, si hubiere, carecen de importancia relativa. Al 31 de diciembre del 2015, la Compañía no efectuó el estudio de precios de transferencia con partes relacionadas.

## 13. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

**13.1 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.

**13.1.1 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.

**13.1.2 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.

**13.1.3 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.

**13.1.4 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.

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

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
<i>Activos financieros medidos al costo amortizado:</i>		
Efectivo y bancos	81,531	30,633
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	232,621	46,460
Otros activos financieros (Nota 4)	<u>10,362,959</u>	<u>5,714,049</u>
<b>Total</b>	<u>10,677,111</u>	<u>5,791,142</u>
<i>Pasivos financieros medidos al costo amortizado:</i>		
Préstamos (Nota 9)	13,386,207	8,430,053
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 10)	242,770	386,703
Otros pasivos financieros (Nota 11)	<u>7,196,741</u>	<u>9,460,612</u>
<b>Total</b>	<u>20,825,718</u>	<u>18,277,368</u>

La administración de la Compañía 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.

**13.3 Valor razonable de los instrumentos financieros** - Excepto por lo que se detalle en la siguiente tabla, la Administración de la Compañía 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.

## 14. PATRIMONIO

**14.1 Capital Social** - Al 31 de diciembre del 2015, consiste de 3,468,308 acciones (3,228,308 acciones para el año 2014) de US\$1.00 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

**14.2 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.

**14.3 Utilidades retenidas**

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Utilidades retenidas - distribuibles	7,361,428	5,621,430
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	<u>7,003,934</u>	<u>7,003,934</u>
<b>Total</b>	<u>14,365,362</u>	<u>12,625,364</u>

El saldo de la siguiente cuenta surge de la aplicación por primera vez de las NIIF y de los saldos según PCGA anteriores, la cual según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2011, podrá ser utilizada 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.

**14.4 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.

## 15. INGRESOS

	Año terminado	
	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Ingresos por arriendos	5,193,801	4,695,462
Ingresos por servicios	<u>97,054</u>	<u>214,664</u>
Total	<u>5,290,855</u>	<u>4,910,126</u>

## 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>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
INT Food Services Corp.	5,079,821	4,585,552	12,314	6,900
Royalstate S.A	-	120,000	-	84,000
Gerencia Corporativa Gerensa S.A.	-	6,740	-	34,800
Otras menores	<u>6,144</u>	<u>35,128</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total	<u>5,085,965</u>	<u>4,747,420</u>	<u>12,314</u>	<u>125,700</u>

## 16.2 Saldos por cobrar y pagar:

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
<b><i>Préstamos por cobrar:</i></b>		
Desarrollo de Viviendas Sociales S.A. Deviso (Nota 4)	3,372,584	2,139,545
Fideicomiso Metropolitan Park II (Nota 4)	1,889,117	1,763,009
Fideicomiso Cumbayá Park	1,590,169	
Barreto 167 S.A.	1,100,000	
Magnolinco S.A.	1,050,326	
Dexicorp	706,800	
Otras	<u>464,441</u>	<u>290,599</u>
Total	<u>10,173,437</u>	<u>4,193,153</u>
<b><i>Prestamos por pagar:</i></b>		
Hidroabánico S.A.	139,571	46,115
INT Food Services Corp.	4,090,094	7,156,094
Wadehouse S.A.	<u>213,761</u>	<u>213,761</u>
Total	<u>4,443,426</u>	<u>7,415,970</u>

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

## 17. COMPROMISOS

***Fideicomiso Mercantil "Primera Titularización de Flujos - Rentas Proadser"*** - El activo titularizado por el Fideicomiso constituye el derecho de cobro por parte del arrendatario sobre la totalidad de los recursos correspondientes al canon mínimo garantizado, contemplado en los respectivos Contratos de Arrendamiento, en los plazos, montos, términos y condiciones estipulados en dichos Contratos de Arrendamiento. Para el efecto, la Compañía firmó cuatro contratos de arrendamiento con la compañía relacionada INT. FOOD SERVICES CORP., en virtud de los cuales, por una parte, Proadser S.A. da en arrendamiento al arrendatario varios inmuebles que se encuentran ubicados en las ciudades de Quito, Guayaquil y Santo Domingo, y, por otra parte el arrendatario asume la obligación de pagar los correspondientes cánones mínimos garantizados a de la Compañía, en los plazos, montos, términos y condiciones estipulados en dichos Contratos de Arrendamiento.

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

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de emisión de los estados financieros (abril 20 del 2016) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

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

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2015 han sido aprobados por la Administración de la Compañía en abril 20 del 2016 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.

---