

PROADSER S. A.

**Estados financieros separados e informe de los auditores
independientes al 31 de diciembre de 2017, con cifras correspondientes
a) 31 de diciembre de 2016**

Contenido

Opinión de los Auditores Independientes

Estados separados de situación financiera

Estados separados de resultados integrales

Estados separados de cambios en el patrimonio

Estados separados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros separados

1. Identificación de la Compañía
2. Operaciones
3. Declaración de cumplimiento con las NIIF
4. Cambios en políticas contables
5. Políticas contables
6. Gestión de riesgos financieros y definición de cobertura
7. Mediciones a valor razonable
8. Políticas y procedimientos de administración de capital
9. Ingresos de actividades ordinarias
10. Gastos operacionales
11. Otros ingresos
12. Ingresos financieros
13. Otros gastos
14. Gastos financieros
15. Efectivo y equivalentes de efectivo
16. Activos financieros - inversiones al costo amortizado
17. Documentos y cuentas por cobrar
18. *Señados y transacciones con compañías y partes relacionadas*
19. Otros activos
20. Propiedades de inversión
21. Propiedad y equipo, neto
22. Inversiones en subsidiarias y asociadas
23. Activo no corriente disponible para la venta
24. Obligaciones financieras
25. Documentos y cuentas por pagar
26. Otros pasivos financieros
27. Pasivos por impuestos corrientes
28. Impuesto a la renta
29. Patrimonio de los accionistas
30. Compromisos
31. Conciliación de los pasivos que surgen de las actividades de financiamiento
32. Eventos subsiguientes
33. Autorización de los estados financieros separados

Signos utilizados

- US\$ Dólares de los Estados Unidos de América
NIIF Normas Internacionales de Información Financiera
OBD Obligaciones por Beneficios Definidos



Grant Thornton

An instinct for growth™

Grant Thornton Ecuador

Wymper N27-70 y Orefina
Edificio Sasturi of 6a y 6b
Quito
T +593 2 361 7272 / 361 7283

Cda Kennedy Norte Pta 104
solares 24/5 Gabriel Pina Roca
entre Vicente Narro de Luz y
Esquivel Flores. Cond. Colón, P2 Of 20
Guayaquil
T +593 4 268 0057 / 268 0168

www.grantthornton.ec

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas de:
PROADSER S. A.

Informe sobre la auditoría de los estados financieros separados

Opinión

Hemos auditado los estados financieros separados adjuntos de **PROADSER S. A.**, que comprenden el estado separado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, y los correspondientes estados separados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros separados que incluyen un resumen de las políticas contables más importantes y otra información aclaratoria.

En nuestra opinión los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera separada de **PROADSER S. A.** al 31 de diciembre de 2017, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes al año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Fundamentos de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la Sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros separados" de nuestro informe. Somos independientes de la Sucursal de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores ("Código de Ética del IESBA"), en conjunto con los requerimientos éticos relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en la República del Ecuador, y hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría calificada.

Párrafos de énfasis

Como se explica más ampliamente en la nota 2 a los estados financieros, la Compañía forma parte del grupo de empresas denominado "KFC", en tal virtud, las actividades de la Compañía y sus resultados dependen en forma significativa de las vinculaciones y acuerdos existentes con el resto de las compañías del referido grupo económico.

Conforme se explica en la nota 3, los estados financieros separados adjuntos de Proadser S.A. se presentan por requerimiento legal de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador. Las Normas Internacionales de Información Financiera requieren para una adecuada interpretación de la información financiera la presentación de estados financieros consolidados, en tal virtud, la Compañía ha preparado estados financieros consolidados al y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017, sobre los que emitimos un informe de auditoría por separado.

El valor patrimonial proporcional calculado de las inversiones en asociadas con influencia significativa ha sido calculado por la Compañía utilizando en algunos casos estados financieros auditados por otros auditores y en otros estados financieros no auditados de dichas subsidiarias al 31 de diciembre de 2017.

Nuestra opinión no ha sido modificada por los asuntos antes mencionados.

Asuntos clave de la auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellas que, según nuestro juicio profesional, han sido las de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del año actual. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión de auditoría sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

En adición, a lo indicado en la sección "Fundamentos de la opinión calificada", los asuntos clave de la auditoría se describe a continuación:

- Saldos y transacciones con compañías relacionadas

Tal como se explica más ampliamente en las notas 2 y 18 a los estados financieros separados, la Sucursal forma parte del grupo de empresas denominado "KFC", en tal virtud, las actividades de la Sucursal y sus resultados dependen en forma significativa de las vinculaciones y acuerdos existentes con el resto de las compañías del referido grupo económico. El registro y la valoración de los saldos por cobrar con compañías relacionadas se consideró un asunto significativo.

Nuestros procedimientos de auditoría para cubrir el riesgo significativo en relación con el registro y la valoración de los saldos por cobrar con compañías relacionadas incluyeron:

- 1) Relevamiento de la naturaleza de los saldos y transacciones que se realizan con las compañías relacionadas.
- 2) Envío de solicitudes de confirmación de saldos y revisión de acuerdos, convenios o cualquier otra documentación de sustento.
- 3) Solicitud los estados financieros de las compañías relacionadas al 31 de diciembre de 2017 para la validación de los saldos con los montos registrados en dichas compañías.
- 4) Análisis de la recuperabilidad de los saldos pendientes de cobro y la razonabilidad de la provisión para cuentas de dudosa recuperación.

De dichos procedimientos, en adición a lo determinado en los párrafos de Fundamentos para la opinión calificada, no identificamos asuntos materiales que reportar.

Responsabilidades de la administración y de los encargados del gobierno de la entidad con respecto a los estados financieros separados

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Administración de la Compañía considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros separados, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, según proceda, los asuntos relacionados y utilizando el principio contable de negocio en marcha, salvo que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.

Los encargados del gobierno son responsables de supervisar el proceso de presentación de la información financiera de la Compañía.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre va a detectar errores materiales cuando existan. Los errores pueden surgir por fraude o error y se consideran materiales, si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que en el caso que resulte de errores, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre el uso apropiado por parte de la Administración de la base contable de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, concluimos si existe, o no, una incertidumbre importante relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre importante, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si tales revelaciones no son apropiadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden causar que la Compañía no pueda continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren la presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la Compañía en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la Compañía una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos éticos relevantes en relación con la independencia y hemos comunicado a ellos acerca de todas las

relaciones y otros asuntos de los que se puede esperar razonablemente puedan afectar a nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la Compañía, determinamos las que han sido de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del año actual y que son, en consecuencia, los asuntos clave de auditoría. Describimos esos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinamos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

De acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera la Compañía prepara estados financieros consolidados de **Proadser S.A** y sus subsidiarias al 31 de diciembre de 2017 los cuales se emiten por separado de estos estados financieros.

Por separado emitimos la opinión sobre el informe de Procedimientos Previamente Convenidos sobre el Cumplimiento de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos; el informe sobre la Información Suplementaria requerida por la Codificación de Resoluciones del Consejo Nacional de Valores para Emisores de Valores (Titularización de flujos); y, el informe de Cumplimiento de las Obligaciones Tributarias y Cumplimiento de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros delitos de **Proadser S.A.** al 31 de diciembre de 2017.

Junio, 27 de 2018
Quito, Ecuador



Verónica Córdova
CPA No. 28.057

Grant Thornton Shroy Ecuador Cia. Ltda.
RNAE No. 322

Proadser S.A.

Estados Separados de Situación Financiera

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2017,

Con cifras correspondientes para el 2016

(Expresados en dólares de los E.U.A.)

Activos	Notas	2017	2016
Corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	15	134,462	362,156
Activos financieros - inversiones al costo amortizado	16	-	1,054,682
Documentos y cuentas por cobrar	17 y 18	14,801,908	10,889,040
Otros activos	19	\$41,000	5,428,040
Total activo corriente		15,587,400	17,707,948
No corriente			
Propiedades de inversión	20	18,302,290	16,429,729
Propiedad y equipo, neto	21	180,089	2,582,289
Inversiones en subsidiarias y asociadas	22	12,691,036	12,443,061
Documentos y cuentas por cobrar largo plazo	17 y 18	5,742,512	-
Total activo no corriente		36,915,931	31,455,079
Activos no corrientes disponibles para la venta	23	402,845	-
Total activos		\$1,807,236	69,163,027
Pasivos y patrimonio			
Corriente			
Obligaciones financieras	24	4,439,421	2,789,303
Documentos y cuentas por pagar	18 y 20	183,088	1,109,067
Otros pasivos financieros	18 y 20	18,816,845	13,749,474
Pasivos por impuestos corrientes	27	76,710	207,339
Otros pasivos		-	121,418
Ingreso diferido		6,722	8,499
Total pasivo corriente		23,524,782	17,985,101
No corriente			
Obligaciones financieras a largo plazo	24	12,357,580	13,057,449
Otros pasivos financieros a largo plazo	18 y 20	213,333	-
Pasivo por impuesto diferido	28 (a)	213,796	332,796
Otros pasivos largo plazo		50,000	-
Total pasivo no corriente		12,834,709	13,430,245
Patrimonio			
Capital Social	29	3,488,308	3,488,308
Reserva Legal		896,556	800,987
Resultados acumulados		12,482,860	11,577,506
Total patrimonio		16,867,748	15,746,801
Total pasivos y patrimonio		\$1,807,236	69,163,027

Pemar Group Corp.
Pedro Rocoño
Apoderado Especial

Victoria Bravo
Contador General

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 32 forman parte integral de los estados financieros separados

Proadser S.A.

Estados Separados de Resultado Integral

Por el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2017,

Con cifras correspondientes del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2016

(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	Notas	2017	2016
Ingresos de actividades ordinarias	9	5.894.194	5.904.677
Gastos operacionales	10	(2.633.603)	(4.157.029)
Margen bruto		3.060.591	1.747.648
Otros ingresos:			
Otros ingresos	11	742.613	1.061.888
Ingresos financieros	12	266.434	44.411
Otros gastos:			
Otros gastos	13	(583.530)	-
Gastos financieros	14	(2.268.276)	(1.481.359)
Utilidad (Pérdida) antes de impuesto a la renta		1.217.832	1.372.588
Impuesto a la renta	28 (a)	(266.479)	(415.667)
Resultado integral total del año		951.353	956.921



Fornax Group Corp.
Pedro Robalino
Apoderado Especial



Valeria Bravo
Contador General

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 33 forman parte integral de los estados financieros separados

Proadser S.A.

Estados Separados de Cambios en el Patrimonio

Por el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2017,
 Con cifras correspondientes del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2016
 (Expresados en dólares de los E.U.A.)

Nota	Resultados acumulados						
	Capital Social	Reserva legal	Resultados acumulados por aplicación de		Resultado integral total del año	Total	
			IMP por 100 mil	Resultados acumulados			
Saldo al 31 de diciembre de 2015 reestructurado	3,465,308	383,271	8	7,893,934	3,271,361	1,718,933	16,292,877
Transferencia a resultados acumulados					1,738,900	(1,738,900)	-
Repartición de dividendos					(1,580,000)		(1,580,000)
Apropiación de la reserva legal		211,298			(211,298)		-
Resultado integral total						990,321	990,321
Ajustes					77,482		77,482
Saldo al 31 de diciembre de 2016	39	3,468,300	594,569	7,903,934	3,716,658	990,321	15,746,684
Transferencia a resultados acumulados					990,321	(990,321)	-
Apropiación de la reserva legal		95,890			(95,890)		-
Resultado integral total						991,302	991,302
Otros ajustes					(95,287)		(95,287)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	29	3,463,308	690,459	7,893,934	4,217,390	991,302	16,847,748


 Pedro Rosendo
 Administrador General


 Valero Bravo
 Contador General

Los datos adjuntos de la No. 1 a la 22 forman parte integral de los estados financieros separados

Proadser S.A.

Estados Separados de Flujos de Efectivo

Por el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2017,
Con cifras correspondientes del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2016
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	2017	2016
Flujo originado por actividades de operación		
Efectivo recibido por clientes	5,958,281	\$ 439,288
Efectivo utilizado en pagos a proveedores y otros	(3,142,782)	(4,804,098)
Total efectivo neto provisto por actividades de operación	2,815,519	635,215
Flujo originado por actividades de inversión		
Efectivo provisto por (utilizado en) inversiones mantenidas al vencimiento	1,094,682	(1,021,692)
Efectivo utilizado en propiedades de inversión	(206,697)	(770,015)
Efectivo (utilizado en) provistos por inversiones en subsidiarias y asociadas	(148,957)	2,639,743
Efectivo provisto por propiedad y equipo, neto	2,188,298	290,000
Efectivo utilizado en anticipos para compra de propiedades		(4,275,000)
Total efectivo provisto por (utilizado en) actividades de inversión	2,788,744	(3,170,877)
Flujo originado por actividades de financiamiento		
Disminución (aumento) de obligaciones con instituciones financieras	(1,191,617)	4,339,239
Aumento de préstamos entregados a terceros	(7,811,710)	(790,986)
Disminución por pagos efectuados en préstamos adquiridos	3,692,791	439,710
Pago de dividendos	(911,491)	(1,199,649)
Total efectivo (utilizado en) provisto por actividades de financiamiento	(6,221,027)	2,816,315
Variación neta del efectivo y equivalentes de efectivo	(167,724)	280,650
Saldo inicial del efectivo y equivalentes de efectivo	362,188	81,530
Saldo final del efectivo y equivalentes de efectivo	194,462	362,188



Ferrex Group Corp.
Pedro Robalino
Apoderado General



Valeria Bravo
Contador General

Las notas adjuntas de la N.º. 1 a la 33 forman parte integral de los estados financieros separados

Proadser S. A.

Notas a los estados financieros separados
Al 31 de diciembre de 2017
Con cifras correspondientes para el 2016
(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. Identificación de la Compañía

Proadser S.A. (en adelante "La Compañía") fue constituida y existe bajo las leyes ecuatorianas desde su inscripción en el Registro Mercantil el 21 de julio de 1995, con un plazo de duración de cincuenta años. Su domicilio principal es la ciudad de Quito. La Compañía tiene como última controladora a Jucarcorp Group S. A. compañía que posee su control sumando su participación directa más la participación indirecta que mantiene de la Compañía a través de su subsidiaria Rentas e Inmobiliarias Rentbil S. A.

2. Operaciones

La Compañía tiene como objeto principal, la compra, venta, arrendamiento y comercialización de bienes inmuebles propios y arrendados, así como la importación 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 forma parte del grupo de empresas denominado "KFC" que es un grupo económico conformado por personas jurídicas, que no están representadas por una entidad económica. La actividad principal del Grupo KFC es la comercialización, producción y gestión inmobiliaria de empresas ubicadas en diversos sectores como es: comida rápida, industrial, inmobiliaria, comercio y servicios. Cada una de las entidades que conforman el referido grupo económico tiene como objetivo generar rentabilidad desarrollando economías de escala, así como el otorgamiento de facilidades financieras para el pago de las obligaciones financieras entre compañías relacionadas. En consecuencia, las actividades de la Compañía y sus resultados dependen en forma importante de las vinculaciones y acuerdos existentes con el resto de las compañías del referido grupo económico.

3. Declaración de cumplimiento con las NIIF

Los estados financieros separados de la Compañía han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) vigentes y traducidas al español de las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés) y emitidas por el Consejo Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), las que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador y representa la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

Los estados financieros separados por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 han sido preparados por requerimiento legal de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y serán aprobados por la Junta General de Accionistas luego de la emisión del informe de auditoría de acuerdo con lo requerido por la Ley de Compañías. Sin embargo, la gerencia estima que no habrá cambios en los estados financieros separados adjuntos.

Proadser S.A.

La Compañía presenta por separado sus estados financieros consolidados con sus subsidiarias ya que a pesar de que su última controladora Jucarcorp Group S.A. de nacionalidad ecuatoriana, elabora estados financieros consolidados que cumplen con las NIIF y que se encuentran disponibles para uso público y de los entes de control del país, Proadser S.A. no se puede acoger a la exención de no presentar estados financieros consolidados debido a que posee instrumentos de deuda cotizados en el mercado público tal como se detalla en la nota 24.

4. Cambios en políticas contables

a) Normas nuevas y revisadas vigentes para periodos anuales a partir del 1 de enero 2017 y relevantes para la Compañía

A partir del 1er. de enero 2017 existen normas nuevas y revisadas vigentes para el período anual comenzado en dicha fecha. Un detalle de la información sobre estas normas se presenta a continuación:

- Iniciativa sobre información a revelar (modificaciones a la NIC 7).
- Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas (modificaciones a la NIC 12) (1).
- Mejoras anuales a las Normas NIIF Ciclo 2014-2016 (modificación referida a la clarificación del alcance de la NIIF 12) (1).

(1) *Pronunciamientos que, por la naturaleza de las operaciones de la Compañía o las políticas adoptadas, no han generado impacto sobre los estados financieros adjuntos.*

A continuación, un detalle de los pronunciamientos aprobados y vigentes para el año que comenzó el 1 de enero de 2017 y que han tenido efecto en los estados financieros de la Compañía fue como sigue:

- *Iniciativa sobre información a revelar (modificaciones a la NIC 7)*

En el documento "Iniciativa sobre información a revelar (modificaciones a la NIC 7)" se requiere que una entidad revele la información que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en pasivos producidos por actividades de financiación, incluyendo tanto los que proceden de flujos de efectivo como los que no implican flujos de efectivo. Una forma de satisfacer este requerimiento es proporcionar una conciliación entre los saldos iniciales y finales del estado de situación financiera para pasivos que surgen de actividades de financiación. Los cambios sobre los que se debe informar son los siguientes:

- cambios derivados de flujos de efectivo por financiación;
- cambios que surgen de la obtención o pérdida del control de subsidiarias u otros negocios;
- efecto de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera;
- cambios en los valores razonables; y
- otros cambios.

Cuando una entidad aplique por primera vez esas modificaciones, no se requiere que proporcione información comparativa sobre periodos anteriores. En la nota 31 se proporciona la información requerida por esta modificación a la NIC 7.

Proadser S.A.

b) Normas, modificaciones e interpretaciones a las normas existentes que aún no entran en vigor y que no han sido adoptadas anticipadamente por la Compañía

A la fecha de autorización de estos estados financieros, el IASB ha publicado nuevas normas, modificaciones e interpretaciones realizadas a las normas ya existentes, las cuales aún no entran en vigor y no han sido adoptadas anticipadamente por la Compañía.

La Administración anticipa que todos los pronunciamientos pertinentes serán adoptados en las políticas contables de la Compañía para el primer periodo que inicia a partir de la fecha de vigencia de dicho pronunciamiento.

Un listado de los pronunciamientos aprobados por el IASB que aún no entran en vigor, y que la Compañía no ha aplicado anticipadamente para el cierre terminado el 31 de diciembre de 2017, son los siguientes:

- NIIF 9 Instrumentos financieros.
- Características de cancelación anticipada con compensación negativa (modificaciones a la NIIF 9) (1).
- Aplicación de la NIIF 9 Instrumentos Financieros con la NIIF 4 Contratos de Seguro (modificaciones a la NIIF 4) (1)
- NIIF 15 Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes.
- NIIF 16 Arrendamientos.
- NIIF 17 Contratos de seguros (1)
- Clasificación y medición de transacciones con pagos basados en acciones (modificaciones a la NIIF 2) (1).
- Venta o aportación de un activo entre un inversor y una asociada o un negocio conjunto (modificaciones a la NIIF 10 y a la NIC 28)
- CINIIF 22 Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas (1).
- CINIIF 23 La incertidumbre frente a los tratamientos del Impuesto a las Ganancias
- Transferencias de propiedades de inversión (modificaciones a la NIC 40)
- Participaciones de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos (modificaciones a la NIC 28).
- Mejoras Anuales a las Normas NIIF Ciclo 2014-2016 (excepto la referida a la clarificación del alcance de la NIIF 12).
- Annual Improvements to IFRS Standards 2015–2017 Cycle (2).
- Modificación, reducción o liquidación del plan (modificaciones a la NIC 19) (1).
- Conceptual Framework for Financial Reporting (2) (3)

(1) Pronunciamientos que, por la naturaleza de las operaciones de la Compañía o las políticas adoptadas, se estima no tendrán impacto sobre los estados financieros.

(2) A la fecha de autorización de los presentes estados financieros para su publicación, no existía una traducción al español oficial de este documento

Proadser S.A.

- (3) *El marco conceptual no es una Norma, pero podría ser empleado por la Compañía para resolver cuestiones de aplicación que no estuvieran previstas en ninguna NIIF, de conformidad con la jerarquía que las NIIF prevén. Una entidad utilizará el nuevo marco conceptual al desarrollar una política contable basada en él para estados financieros correspondientes a períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2020. Se admite su aplicación anticipada*

A continuación, un detalle de los pronunciamientos aprobados pero que todavía no entran en vigor, que se estima tendrán efecto en la Compañía pero que no han sido aplicados anticipadamente.

- NIIF 9 Instrumentos financieros

La NIIF 9 Instrumentos financieros establece los requerimientos para reconocer y medir activos financieros, pasivos financieros y algunos contratos para comprar o vender partidas no financieras. A pesar de que el IASB siempre había pensado que la NIIF 9 reemplazaría a la NIC 39 en su totalidad, en respuesta a las solicitudes de las partes interesadas de que la contabilidad de los instrumentos financieros debía mejorarse rápidamente, el IASB dividió su proyecto en sustitución de la NIC 39 en tres fases principales. A medida que el IASB finalizó cada fase, emitió capítulos de la NIIF 9 que reemplazaron los requisitos correspondientes de la NIC 39.

Finalmente, en julio de 2014, el IASB aprobó el texto completo de la NIIF 9 Instrumentos financieros, que reemplazará a la NIC 39 en los períodos anuales que se inicien a partir del 1 de enero de 2018. Se admite su aplicación anticipada.

Los principales cambios que incorpora esta norma son los siguientes:

- un modelo para clasificar activos financieros basado en (1) las características contractuales de los flujos de efectivo de un activo financiero, y (2) el modelo de negocio en el que la entidad lo mantiene;
- un modelo para designar pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados, que requiere, salvo limitadas excepciones, el reconocimiento en el otro resultado integral –en lugar de incluirlos en resultados– de aquellas ganancias o pérdidas que procedan de los cambios en el riesgo de crédito propio de la entidad y que integran los cambios en el importe asignado a tales pasivos financieros;
- un único modelo de deterioro para activos financieros –distinto de aquellos medidos a valor razonable con cambios en resultados– basado en pérdidas crediticias esperadas, que requiere que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas cuando el activo financiero es reconocido inicialmente, y que reconozca las pérdidas esperadas para toda la vida del activo financiero cuando el riesgo de crédito se haya incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial; y
- un modelo de contabilidad de coberturas que alinea más estrechamente el tratamiento contable con las actividades de gestión de riesgos de la entidad, y (en la NIIF 7 Instrumentos financieros: información a revelar) revelaciones mejoradas sobre la actividad de gestión de riesgos.

Proadser S.A.

Se debe destacar que:

- los requisitos de la NIIF 9 sobre el riesgo de crédito propio en relación con pasivos financieros pueden aplicarse anticipadamente sin que se aplique ninguna otra parte de la NIIF 9; y
 - una entidad que aplica la NIIF 9 pueda elegir (como opción de política contable) continuar aplicando los requisitos de *contabilidad de cobertura* en la NIC 39 para todas las relaciones de cobertura.
- NIIF 15 Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes

En mayo de 2015, el IASB aprobó esta nueva norma, cuya vigencia es obligatoria para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017 y admite su aplicación anticipada. La NIIF 15 reemplaza a la NIC 11, NIC 18, CINIIF 13, CINIIF 15, CINIIF 18 y SIC 31.

Esta norma incorpora una metodología para reconocer los ingresos provenientes de contratos con clientes basados en cinco pasos:

- 1) identificar el contrato (o contratos) con el cliente;
- 2) identificar las obligaciones de desempeño en el contrato;
- 3) determinar el precio de la transacción;
- 4) asignar el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño del contrato; y
- 5) reconocer el ingreso de actividades ordinarias cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño.

El 12 de abril de 2015, el IASB publicó una enmienda a la NIIF 15 clarificando algunos requerimientos y proporcionando una facilidad adicional en la transición para las empresas que están implementando el nuevo estándar. Estas enmiendas no cambian los principios subyacentes de la norma, pero aclaran cómo deben aplicarse estos principios. Las clarificaciones de este documento se refieren a los siguientes aspectos:

- identificación de una obligación de desempeño (el compromiso de transferir un bien o un servicio a un cliente) en un contrato;
- determinación de si una empresa es un principal (el proveedor de un bien o servicio) o un agente (responsable de la organización para que el bien o servicio sea proporcionado); y
- determinación de si el ingreso de la concesión de una licencia debe ser reconocido en un punto en el tiempo o a lo largo del tiempo.

Además de las aclaraciones, las modificaciones incluyen dos facilidades adicionales para reducir el costo y la complejidad de una empresa cuando se aplica por primera vez la NIIF 15. Las modificaciones tienen la misma fecha de aplicación obligatoria que la Norma (1 de enero de 2018).

Proadser S.A.

- NIIF 16 Arrendamientos

En enero de 2016, el IASB publicó la NIIF 16 Arrendamientos, que establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los arrendamientos. Esta norma aplica para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2019.

El principal cambio que incorpora esta norma es la consideración de todos los contratos de arrendamientos (salvo limitadas excepciones) dentro del estado de situación financiera de la arrendataria. Esto implicará que:

- en el reconocimiento inicial del contrato, la arrendataria:
 - reconocerá un activo por el derecho de uso del activo bajo arrendamiento (el activo subyacente del arrendamiento); y
 - reconocerá una obligación por el valor descontado de las cuotas del arrendamiento; y
- en momentos posteriores, la arrendataria:
 - reconocerá el gasto por amortización del activo; y
 - reconocerá el costo financiero del pasivo.

Un arrendador continúa clasificando sus arrendamientos como arrendamientos operativos o arrendamientos financieros, y contabilizando estos dos tipos de arrendamientos de diferentes maneras. Se incorporan nuevos requerimientos de información a revelar sobre los contratos de arrendamiento.

- Venta o aportación de un activo entre un inversor y una asociada o un negocio conjunto (modificaciones a la NIIF 10 y a la NIC 28)

En septiembre de 2014, el IASB aprobó el documento "Venta o aportación de un activo entre un inversor y una asociada o un negocio conjunto (modificaciones a la NIIF 10 y a la NIC 28)". Por medio de esta enmienda se incorporarán los siguientes cambios:

- o Si una controladora pierde el control de una subsidiaria que no contiene un negocio, como se define en la NIIF 3, como resultado de una transacción que involucre una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de la participación, la controladora determinará la ganancia o pérdida.
- o La ganancia o pérdida que procede de la transacción (incluyendo los importes anteriormente reconocidos en otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo) se reconocerá en el resultado del periodo de la controladora solo en la medida de las participaciones en esa asociada o negocio conjunto de otros inversores no relacionados con el inversor.
- o La parte restante de la ganancia se eliminará contra el importe en libros de la inversión en esa asociada o negocio conjunto. Además, si la controladora conserva una inversión en la antigua subsidiaria y ésta es ahora una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de la participación, la controladora reconocerá la parte de la ganancia o pérdida que procede de la nueva medición a valor razonable de la inversión conservada en esa antigua subsidiaria en su resultado del periodo solo en la

Proadser S.A.

medida de las participaciones en la nueva asociada o negocio conjunto de otros inversores no relacionados con el inversor.

- o La parte restante de esa ganancia se eliminará contra el importe en libros de la inversión conservada en la antigua subsidiaria.
- o Si la controladora conserva una inversión en la antigua subsidiaria que se contabiliza ahora de acuerdo con la NIIF 8, la parte de la ganancia o pérdida que procede de la nueva medición a valor razonable de la inversión conservada en la antigua subsidiaria se reconocerá en su totalidad en el resultado del periodo de la controladora.

- CI/NIF 23 - La incertidumbre frente a los tratamientos del Impuesto a las Ganancias

La CI/NIF 23 La incertidumbre frente a los tratamientos del Impuesto a las Ganancias fue emitida por el IASB en junio de 2017. Esta interpretación fue desarrollada por el Comité de Interpretaciones de las NIIF (CI/NIF). Una entidad aplicará esta Interpretación para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica esta Interpretación a periodos anteriores, revelará este hecho.

Esta Interpretación aclara cómo aplicar los requerimientos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando existe incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias. En esta circunstancia, una entidad reconocerá y medirá su activo o pasivo por impuestos diferidos o corrientes aplicando los requerimientos de la NIC 12 sobre la base de la ganancia fiscal (pérdida fiscal), bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales determinadas aplicando esta Interpretación.

Concretamente, esta Interpretación aborda las siguientes cuestiones:

- si una entidad considerará por separado el tratamiento impositivo incierto;
- los supuestos que una entidad realiza sobre la revisión de los tratamientos impositivos por las autoridades fiscales;
- cómo determinará una entidad la ganancia fiscal (pérdida fiscal), las bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales; y
- cómo considerará una entidad los cambios en hechos y circunstancias.

- Transferencia de Propiedades de Inversión (Modificaciones a la NIC 40)

En diciembre de 2016 el IASB aprobó el documento "Transferencia de las propiedades de inversión (Modificaciones de la NIC 40)". Una entidad aplicará dichas modificaciones a los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018. Se permite la aplicación anticipada. Si una entidad aplica esas modificaciones para un periodo anterior, deberá revelar ese hecho.

De acuerdo con esta modificación a la NIC 40, una entidad transferirá una propiedad a, o desde, propiedad de inversión cuando, y sólo cuando, hay un "cambio de uso". Un "cambio de uso" ocurre cuando la propiedad cumple o deja de cumplir la definición de propiedad de inversión y hay evidencia del cambio de uso. De manera aislada, un cambio en las intenciones de la administración para el

Proadser S.A.

Uso de una propiedad no proporciona evidencia de un cambio en el uso. La modificación incorpora a la NIC 40 ejemplos de evidencias de cambios de uso.

Una entidad aplicará las modificaciones a los "cambios de uso" que se produzcan *en o después del comienzo* del período anual en el que la entidad aplique por primera vez estas modificaciones (la fecha de la aplicación inicial). En la fecha de aplicación inicial, la entidad reevaluará la clasificación de los bienes que se mantengan en esa fecha y, si procede, reclasificará la propiedad aplicando la NIC 40 para reflejar las condiciones existentes en esa fecha. Sin embargo, existen limitaciones a la aplicación retroactiva de estas modificaciones.

La administración de la Compañía se encuentra analizando los efectos cuantitativos que la modificación a la NIC 40 pueda tener sobre los estados financieros separados, así como las limitaciones sobre su aplicación retroactiva, y prevé aplicar la misma a partir del 1 de enero de 2018.

- Participaciones de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos (modificaciones a la NIC 28)

El documento "Participaciones de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos (modificaciones a la NIC 28)" fue emitido por el IASB en octubre de 2017. Una entidad aplicará esas modificaciones de forma retroactiva de acuerdo con la NIC 8 a los períodos anuales sobre los que se informa que comenzaran a partir del 1 de enero de 2019. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplicase las modificaciones en un período que comienza con anterioridad, revelará ese hecho. La entidad puede reexpresar períodos anteriores solo si es posible hacerlo sin el uso del razonamiento en retrospectiva.

En concreto, se requiere que una entidad aplique también la NIIF 9 a otros instrumentos financieros en una asociada o negocio conjunto a los que no aplica el método de la participación. Estos incluyen las participaciones de largo plazo que, en esencia, forman parte de la inversión de la entidad en una asociada o negocio conjunto.

Al aplicar la NIIF 9, la entidad no tendrá en cuenta los ajustes a los importes en libros de las participaciones de largo plazo que surgen de la aplicación de la NIC 28.

- Mejoras Anuales a las Normas NIIF Ciclo 2014-2016 (excepto la referida a la clarificación del alcance de la NIIF 12)

Estas modificaciones incluyen:

- Eliminación de las exenciones a corto plazo para los que adoptan por primera vez; se eliminan algunas exenciones a corto plazo y los párrafos relacionados con la fecha de vigencia de la NIIF 1 porque estas exenciones ya no son aplicables.
- *Medición de una asociada o negocio conjunta a valor razonable*: se aclara que las entidades que pueden optar por medir las inversiones en negocios

Proadser S.A.

conjuntos y asociadas a valor razonable con cambios en resultados harán esta elección por separado, para cada asociada o negocio conjunto.

- Annual Improvements to IFRS Standards 2015–2017 Cycle

Este documento establece modificaciones a distintas Normas NIIF. Las "mejoras anuales" proporcionan un mecanismo para tratar eficientemente una colección de modificaciones menores a las Normas NIIF.

Una entidad aplicará cada una de las modificaciones para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019, permitiéndose la aplicación anticipada.

Este documento introduce modificaciones de acuerdo con la siguiente tabla:

Norma	Tema de la modificación
NIIF 3 Combinaciones de negocios NIIF 11 Acuerdos conjuntos NIC 12 Impuesto a las Ganancias	Participaciones previamente mantenidas en una operación conjunta. Consecuencias en el impuesto a las ganancias de los pagos realizados sobre instrumentos financieros clasificados como patrimonio (a).
NIC 23 Costos por Préstamos	Costos de préstamos susceptibles de capitalización.

(a) Las modificaciones a la NIC 12 Impuesto a las Ganancias resultaron en modificaciones a los Fundamentos de las Conclusiones sobre la NIC 32 Instrumentos Financieros; Presentación. Estas enmiendas se establecen en la misma sección de este documento que las enmiendas a la NIC 12.

Por medio de un documento emitido por el IASB en diciembre de 2015, se determinó que una entidad aplicará esas modificaciones de forma prospectiva a transacciones que tengan lugar en periodos anuales que comiencen a partir de una fecha a fijar por el IASB. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplicase las modificaciones en un periodo que comience con anterioridad, revelará ese hecho.

La administración de la Compañía a la fecha de emisión de los estados financieros se encuentra analizando los efectos de la adopción de estas nuevas normas, especialmente de aquellas que son de aplicación obligatoria a partir del 1 de enero de 2018, debido a la diversidad de sus operaciones, razón por la cual no se puede determinar los efectos de la aplicación de dichas normas en los estados financieros futuros.

5. Políticas contables

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros separados, tal como lo requiere la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros". Estas políticas han sido diseñadas en

Proadser S.A.

función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2017 y se han aplicado de manera uniforme para todos los años presentados.

a) Bases de medición

Los estados financieros *separados de la Compañía* han sido preparados sobre la base del costo histórico.

b) Moneda funcional y de presentación

Las cifras presentadas en los estados financieros separados de la Compañía y sus notas están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América (EUA), la cual es su moneda funcional.

El dólar de los EUA fue adoptado por el Ecuador como su moneda de circulación legal a partir de marzo del año 2000, por lo cual el dólar es utilizado desde esa fecha para todas las transacciones realizadas en el país y los registros contables de la Compañía que sirven de base para la preparación de los estados financieros separados se mantienen en dicha moneda. La economía ecuatoriana depende de la capacidad del país para obtener un flujo permanente de dólares para permitir la continuación del esquema monetario actual.

c) Uso de estimaciones y juicios contables

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

Cualquier acontecimiento que pueda ocurrir en el futuro y que obligue a modificar dichas estimaciones en próximos ejercicios, se registra sobre una base prospectiva en el momento de conocida la variación.

A continuación, se describen los juicios y estimaciones significativos de la Administración en la aplicación de las políticas contables de la Compañía, que tienen un efecto importante en los estados financieros separados:

- Estimación de la recuperabilidad de los activos y pasivos por impuestos diferidos y tasas fiscales

El monto por el cual un activo por impuesto diferido puede ser reconocido se basa en la evaluación de la probabilidad de tener utilidades fiscales futuras por las cuales los activos por impuestos diferidos de la Compañía se pueden utilizar. En adición se requiere juicio significativo al evaluar el impacto de ciertos límites legales o económicos o incertidumbres

Proadser S.A.

existentes en el país sobre la legislación tributaria vigente (véase nota 26-b).

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

Vida útil de la propiedad y equipo y de las propiedades de inversión

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

Sin embargo, los resultados reales en el futuro pueden variar debido a obsolescencia técnica, en especial en lo que se refiere a equipo de perforación.

El valor residual y la vida útil de un activo se revisarán, como mínimo, al término de cada período anual y, si las expectativas difirieren de las estimaciones previas, los cambios se contabilizarán como un cambio en una estimación contable de modo prospectivo. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 no han existido cambios en las estimaciones de vidas útiles y valor residual de la propiedad y equipo y de las propiedades de inversión.

- Pérdidas por deterioro de activos no financieros

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

Los activos no financieros como la propiedad y equipo y las propiedades de inversión se someten a pruebas de deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el valor en libros puede no ser recuperable.

Para revisar si los activos han sufrido una pérdida por deterioro de valor, la Compañía primero analiza si los activos sujetos a análisis de deterioro presentan indicios de deterioro para lo cual se establece los siguientes parámetros que deben considerarse:

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

Proadser S.A.

- Impuestos diferidos

La Compañía evalúa la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos basándose en estimaciones de resultados futuros. Dicha recuperabilidad depende en última instancia de la capacidad de la Compañía para generar beneficios imponibles a lo largo del periodo en que son deducibles los activos por impuestos diferidos. En el análisis se toma en consideración el calendario previsto de reversión de pasivos por impuestos diferidos, así como las estimaciones de beneficios intutables, sobre la base de proyecciones internas que son actualizadas para reflejar las tendencias más recientes.

La determinación de la adecuada clasificación de las partidas tributarias depende de varios factores, incluida la estimación del momento y realización de los activos por impuestos diferidos y del momento esperado de los pagos de impuestos. Los flujos reales de cobros y pagos por impuestos sobre beneficios podrían diferir en las estimaciones realizadas por la Compañía, como consecuencia de cambios en la legislación fiscal o de transacciones futuras no previstas que pudieran afectar los saldos tributarios.

d) **Negocio en marcha**

A la fecha de los presentes estados financieros, no existen incertidumbres respecto a sucesos o condiciones que puedan generar dudas sobre la posibilidad de que la Compañía siga operando normalmente como empresa en marcha.

e) **Ingresos por actividades ordinarias**

Los ingresos de actividades ordinarias se reconocen en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan a la Compañía y que los ingresos se puedan medir de manera fiable, independientemente del momento en el que el cobro es realizado. Los ingresos se miden por el valor razonable de la *contraprestación* recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente y sin incluir los impuestos sobre ventas y disminuyendo cualquier rebaja o descuentos comerciales considerados.

Los ingresos de la Compañía provienen principalmente por:

i) Ingresos por arrendamientos operativos

Comprenden ingresos por alquileres de inmuebles que se mantienen como propiedades de inversión bajo la modalidad de arrendamientos operativos, cuyos ingresos se reconocen empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente de cada arrendamiento. Cuando existen costos directos iniciales incurridos al negociar y acordar un arrendamiento operativo los mismos son añadidos al valor en libros del activo arrendado, empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento.

Proadser S.A.

ii) Ingresos por dividendos

Los ingresos por dividendos se reconocen cuando se establece el derecho a recibirlos, indistintamente de la fecha de su cobro.

f) Costos y gastos

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

g) Costos por préstamos

Los costos por préstamos se cargan a resultados en el período en el cual se incurren, debido a que no son directamente atribuibles a la adquisición o producción de un activo que califique, y se reportan dentro de los gastos financieros.

h) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión corresponden a bienes inmuebles mantenidos por la Compañía con la finalidad principalmente de generar rentas, y en pocos casos para la generación de plusvalías, y no para ser utilizadas en el transcurso normal de sus negocios.

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

Los elementos de propiedades de inversión posterior al reconocimiento inicial se contabilizan utilizando el modelo del costo, este modelo es un método contable en el cual las propiedades de inversión se registran al costo menos la depreciación acumulada posterior y menos las pérdidas acumuladas por *deterioro de valor*.

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

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

Proadser S.A.

Depreciación de las propiedades de inversión

La depreciación de los edificios considerados como propiedades de inversión y que califican como activos depreciables, lo que no ocurre con los terrenos, se calcula por el método de línea recta bajo la estimación de una vida útil de 20 años, sobre el costo del activo y se registra con cargo a los resultados del periodo.

Los estimados de vida útil y el método de depreciación se actualizan conforme se requiere, pero al menos una vez al año son evaluados y de ser necesario, se ajustan prospectivamente. Las pérdidas por deterioro de las propiedades de inversión se registran como gasto en los resultados del periodo (véase nota 5-1).

i) Propiedad y equipo

Son reconocidos como propiedad y equipo aquellos bienes que se usan para propósitos administrativos y que tienen una vida mayor a un periodo.

Instalaciones, maquinaria y equipos, muebles y enseres y equipos de oficina

Las instalaciones, maquinaria y equipos, muebles y enseres de oficina se registran al costo de adquisición o al costo de fabricación incluyendo cualquier costo atribuible directamente para trasladar los activos en la localización y condiciones necesarias para operar de la forma prevista por la Administración de la Compañía. Estos activos se miden al costo menos depreciación acumulada y menos las pérdidas por deterioro.

La depreciación se reconoce sobre la base del método de línea recta para cancelar el costo. El cargo por depreciación se registra en los resultados de cada periodo y se calcula en función de los años de la vida útil estimada de los diferentes bienes, y no se considera valores residuales, debido a que la Administración estima que el valor de realización de su propiedad y equipo al término de su vida útil será irrelevante.

Las vidas útiles estimadas son:

<u>Clase de activo</u>	<u>Vida útil en años</u>
Instalaciones	5 a 10 años
Maquinaria y equipo	10 años
Muebles y enseres	10 años
Equipo de computación	3 años
Vehículos	5 años

Los estimados de vida útil y el método de depreciación se actualizan conforme se requiere, pero al menos una vez al año son evaluados y de ser necesario, se ajustan prospectivamente.

Cuando el valor según libros de un activo es mayor que su monto recuperable estimado, dicho valor en libros es ajustado a su monto recuperable. Las

Proadser S.A.

pérdidas por deterioro de los activos se registran como gasto en los *resultados del período* (véase nota 5-j).

Una partida del rubro propiedad y equipo se da de baja al momento de su venta o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o venta. Las ganancias o pérdidas que se deriven de la disposición de la propiedad y equipo se determinan como la diferencia entre el ingreso de la disposición y el valor registrado de los activos y se reconocen en resultados como parte de "otros ingresos u otros gastos", según corresponda.

j) Deterioro de activos de larga duración

Cuando existen acontecimientos o cambios económicos circunstanciales que indiquen que el valor de un activo pueda no ser recuperable, la Compañía a la fecha de cierre de los estados financieros analiza el valor de los activos sujetos a depreciación y amortización para determinar que no existe ningún deterioro. Cuando el valor en libros del activo excede su importe recuperable, se considera que el activo presenta deterioro y se ajusta a dicho importe e inmediatamente se reconoce una pérdida por deterioro en los resultados del período.

El importe recuperable está definido como la cifra mayor entre el precio de venta neto y su valor de uso. El precio de venta neto es el monto que se puede obtener en la venta de un activo en un mercado libre, mientras que el valor de uso es el valor presente de los flujos futuros estimados del continuo del activo y de su disposición al final de su vida útil.

Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan en los niveles más bajos para los cuales existe un ingreso de efectivo adecuado independiente (unidades generadoras de efectivo). Como resultado, los importes recuperables se estiman para cada activo, si no es posible, para unidad generadora de efectivo al menos una vez al año.

Para determinar el valor de uso, la Administración estima los flujos de efectivo futuros esperados de cada unidad generadora de efectivo y determina una tasa de interés adecuada para poder calcular el valor presente de dichos flujos de efectivo. Los datos utilizados para los procedimientos de prueba por deterioro están vinculados directamente con el presupuesto más reciente aprobado por la Compañía, ajustado según sea necesario para excluir los efectos de futuras mejoras de activos. Los factores de descuento se determinan individualmente para cada unidad generadora de efectivo y reflejan la evaluación actual de las condiciones del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y factores de riesgo específicos de los activos.

El juicio de la gerencia es requerido para estimar los flujos descontados de caja futuros. Los flujos de caja reales y los valores pueden variar significativamente de los flujos de caja futuros proyectados y los valores relacionados derivados usando técnicas de descuento.

Los activos no financieros sujetos a depreciación que sufran una desvalorización son revisados para su posible reversión a cada período de reporte. Un valor por deterioro se revierte con cargo a los resultados del

Proadser S.A.

período, cuando el valor recuperable de la unidad generadora de efectivo exceda el valor registrado en libros.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, ninguno de los activos de larga vida con vida útil definida, fueron testeados por desvalorización dado que no se identificaron indicadores de deterioro.

k) Instrumentos financieros

Reconocimiento, medición inicial y baja

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía forma parte de las provisiones contractuales de un instrumento financiero y se miden inicialmente al valor razonable ajustado por los costos de transacción, excepto los activos y pasivos financieros que se miden a valor razonable a través de utilidades o pérdidas, que se miden inicialmente al valor razonable. La medición posterior de un activo o pasivo financiero se realiza como se describe posteriormente.

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo de un activo financiero expiran, o cuando el activo financiero y todos los riesgos y beneficios han sido transferidos sustancialmente. Un pasivo financiero se des-reconoce cuando se extingue, se descarga la obligación, se cancela o vence.

Clasificación de los instrumentos financieros

Para efectos de su medición posterior los instrumentos financieros de la Compañía se clasifican en las siguientes categorías al momento de su reconocimiento inicial:

- Activos financieros – inversiones al costo amortizado
- Documentos y cuentas por cobrar
- Pasivos financieros (Obligaciones financieras, documentos y cuentas por pagar, y otros pasivos financieros)

La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos y pasivos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

Los activos y pasivos financieros son reconocidos y dados de baja a la fecha de la transacción.

Reconocimiento de los instrumentos financieros

Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen como se describe a continuación:

i) Activos financieros – inversiones al costo amortizado

Las inversiones al costo amortizado son activos financieros en inversiones temporales no derivados con pagos fijos o determinables y

Proadser S.A.

vencimientos fijos diferentes a los préstamos y cuentas por cobrar y son inversiones que posee la Compañía con la intención y la capacidad de mantenerlas hasta su vencimiento. La Compañía tiene clasificadas dentro de este grupo a certificados de depósito a plazo en instituciones financieras.

Las inversiones al costo amortizado se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. En caso de que exista evidencia objetiva de que la inversión está deteriorada, determinado mediante referencia a clasificaciones crediticias externas, el activo financiero se mida al valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados. Cualquier cambio en el monto en libros de la inversión, incluyendo pérdidas por deterioro, se reconoce en utilidades o pérdidas del ejercicio en el cual ocurren.

ii) Documentos y cuentas por cobrar

Los documentos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Las cuentas por cobrar representan principalmente los saldos pendientes de cobro por créditos a clientes y otras cuentas por cobrar.

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

Las cuentas por cobrar comerciales a corto plazo no se descuentan, ya que la Administración de la Compañía ha determinado que el cálculo del costo amortizado no presenta diferencias significativas con respecto al monto facturado, ya que las transacciones bajo estas condiciones no tienen costos significativos asociados y se encuentran bajo términos normales de crédito. Sin embargo, las cuentas por cobrar a largo plazo corresponden principalmente a créditos entregados a partes relacionadas que se contabilizan por su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos entregados y el valor de reembolso se reconoce en la cuenta de resultados como ingresos financieros durante la vida de la deuda concedida, de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

iii) Pasivos financieros

Los pasivos financieros de la Compañía representan obligaciones financieras, otros pasivos financieros, y los documentos y cuentas por pagar.

Proadser S.A.

Obligaciones financieras y otros pasivos financieros

Las obligaciones financieras representan obligaciones con instituciones financieras y obligaciones con inversionistas por un proceso de titularización, las cuales se reconocen inicialmente por su valor razonable menos los costos de la transacción en los que haya incurrido. Los otros pasivos financieros representan principalmente préstamos recibidos de terceros y compañías relacionadas, reconocidas originalmente a su valor razonable.

Posterior al reconocimiento inicial estos pasivos, se contabilizan por su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso se reconoce en la cuenta de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

La tasa efectiva, es la tasa que iguala exactamente los pagos futuros de caja con el valor neto inicial del pasivo. Los intereses pagados y devengados que corresponden a préstamos y obligaciones utilizadas en el financiamiento de sus operaciones se presentan como gastos financieros, a menos que sean capitalizados como parte de un activo apto.

Documentos y cuentas por pagar

Las cuentas por pagar – comerciales representan principalmente obligaciones de pago por compra de bienes y/o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario de las operaciones y se manejan en condiciones normales de crédito por lo que no incluyen transacciones de financiamiento otorgados por los acreedores, y se registran al valor nominal de la contrapartida recibida y no se descuentan ya que son liquidables en el corto plazo.

Deterioro de los activos financieros

Al final de cada periodo sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe alguna evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados en su valor. Un activo financiero o un grupo de activos financieros se considera deteriorado en su valor solamente si existe evidencia objetiva como consecuencia de uno o más acontecimientos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo (un "evento de pérdida"), y ese evento tiene un impacto sobre los flujos de efectivo futuros *estimados del activo financiero* o de un grupo de activos financieros, que se puede estimar de manera fiable.

Debido a que todos los activos financieros sujetos a evaluación de deterioro están contabilizados al costo amortizado, la Compañía evalúa primero si existe evidencia objetiva de deterioro del valor para los activos financieros que son individualmente significativos, o de manera colectiva para los activos financieros que no son individualmente significativos. Si la Compañía determina que no existe evidencia objetiva de deterioro del valor para un

Proadser S.A.

activo financiero evaluado de manera individual, independientemente de su importancia, incluye a ese activo en un grupo de activos financieros con características de riesgo de crédito similares, y los evalúa de manera colectiva para determinar si existe deterioro de su valor. Los activos que se evalúan de manera individual para determinar si existe deterioro de su valor, y para los cuales una pérdida por deterioro se reconoce o se sigue reconociendo, no son incluidos en la evaluación de deterioro del valor de manera colectiva.

Si existe evidencia objetiva de que ha habido una pérdida por deterioro del valor, el importe de la pérdida se mide como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados (excluyendo las pérdidas de crédito futuras esperadas y que aún no se hayan producido). El valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados se descuenta a la tasa de interés efectiva original de los activos financieros. Si un préstamo devenga una tasa de interés variable, la tasa de descuento para medir cualquier pérdida por deterioro del valor es la tasa de interés efectiva actual.

El importe en libros del activo se reduce a través del uso de una cuenta de estimación y el importe de la pérdida se reconoce en el estado de resultados integrales. Si en un ejercicio posterior, el importe estimado de la pérdida por deterioro del valor aumenta o disminuye debido a un evento que ocurre después de haberse reconocido el deterioro, la pérdida por deterioro del valor reconocida anteriormente se aumenta o disminuye ajustando la cuenta de estimación.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 en base a los elementos de juicio disponibles y considerando los aspectos antes mencionados la administración de la Compañía no ha estimado necesario efectuar una provisión por deterioro de los activos financieros.

Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan de manera que se informa el importe neto en el estado de situación financiera, solamente si: existe un derecho actual legalmente exigible de compensar los importes reconocidos, y existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.

l) Inversiones en subsidiarias y asociadas

Inversiones en subsidiarias

La Compañía mide sus Inversiones en subsidiarias 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. Cuando se declaran dividendos a favor de la Compañía por parte de una subsidiaria los mismos se registran con cargo al resultado del año.

Proadser S.A.

Cuando existe una venta de acciones la utilidad o pérdida en venta se registra como la diferencia entre el costo promedio de las acciones y el precio de venta establecido.

Inversiones en asociadas

Las inversiones en acciones en asociadas se dividen en aquellas en las cuales la Compañía posee influencia significativa (posee el 20% o más de las acciones o participaciones con derecho a voto) y las inversiones donde no posee influencia significativa (inversiones donde posee menos del 20% de las acciones o participaciones con derecho a voto).

i) Inversiones con influencia significativa

Inicialmente se registran al costo, y posteriormente al valor patrimonial proporcional, método mediante el cual el importe en libros de la inversión se incrementa o disminuye para reconocer la parte de la Compañía en el resultado del periodo de la participada, después de la fecha de adquisición. El efecto por ajuste al valor patrimonial proporcional se registra con cargo al resultado del año. Los dividendos recibidos de estas asociadas se registran con cargo al valor de la inversión en el periodo en el cual se reciben.

ii) Inversiones sin influencia significativa

Inicialmente se registran al costo, y posteriormente se miden al valor razonable, para lo cual la Compañía establece un método de valoración que permita su adecuada estimación. La Compañía reconoce los dividendos recibidos de estas inversiones en el resultado del periodo en el cual se establezca su derecho a recibirlo.

m) Provisiones, activos contingentes y pasivos contingentes

Las provisiones son reconocidas cuando existen obligaciones presentes como resultado de un evento pasado y probablemente lleven a una salida de recursos económicos por parte de la Compañía y los montos se pueden estimar con cierta fiabilidad. El tiempo o el monto de esa salida pueden aún ser inciertos. No se reconocen provisiones por pérdidas de operación futuras.

Las provisiones se miden con base en el gasto estimado requerido para liquidar la obligación presente, a la luz de la evidencia más confiable disponible a la fecha de reporte, incluyendo los riesgos e incertidumbres asociados con la obligación actual. En los casos en los que existe un número similar de obligaciones, la posibilidad de que se requiera un egreso para la liquidación, se determina mediante la consideración de esa clase de obligación como un todo. Las provisiones se descuentan a sus valores presentes, en los casos en los que el valor en el tiempo del dinero es material.

Cualquier reembolso que la Compañía considere que se va a cobrar de un tercero con respecto a una obligación, se reconoce como un activo por separado. Sin embargo, este activo no puede exceder el monto de la provisión relativa.

Proadser S.A.

En aquellos casos en los que se considere poco probable una posible salida de recursos económicos como resultado de las obligaciones presentes, no se reconoce ningún pasivo, estas situaciones se revelan como pasivos contingentes a menos que la salida de recursos sea remota.

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

n) Impuesto a la renta

La Compañía registra el impuesto a la renta sobre la base de la renta líquida imponible determinada según las normas establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento. El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente e impuestos diferidos. El impuesto a la renta se reconoce en los resultados del periodo, excepto en la medida en que éstos se refieran a partidas reconocidas en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio neto. En este caso, el impuesto también se reconoce en dichas partidas.

i) Impuesto corriente

El impuesto corriente se calcula utilizando las tasas impositivas y leyes tributarias aprobadas a la fecha del estado de situación financiera, correspondiente al ejercicio presente y a cualquier ajuste a pagar.

El impuesto a la renta corriente se calcula en base a las tasas fiscales que han sido promulgadas al cierre del periodo de reporte.

ii) Impuesto diferido

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

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

Proadser S.A.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen sólo en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar las diferencias temporarias, pérdidas o créditos fiscales no utilizados, pero sólo en la medida en que sea probable la disponibilidad de ganancias fiscales futuras, contra los cuales utilizar esas pérdidas o créditos fiscales no usados.

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

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

o) Capital social, reservas y pago de dividendos

El estado de cambios en el patrimonio incluye: el capital social, la reserva legal y los resultados acumulados.

El capital social representa las aportaciones de los accionistas.

Los otros componentes del patrimonio de los socios incluyen lo siguiente:

Reserva legal

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

Resultados acumulados

Resultados por aplicación de NIIF por primera vez

De acuerdo con lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros registra todo el efecto de la aplicación de NIIF por primera vez, de aquellos ajustes que debieron registrar el efecto contra resultados acumulados.

El saldo acreedor de la cuenta de Resultados Acumulados por aplicación de NIIF por primera vez generado por la Compañía podrá ser capitalizado en el valor que exceda al valor de las pérdidas acumuladas existentes y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren, utilizado en absorber pérdidas, o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

Proadser S.A.

Resultados Acumulados

De acuerdo con la Ley de Compañías de los beneficios líquidos anuales se deberá asignar por lo menos un cincuenta por ciento para dividendos en favor de los accionistas, salvo resolución unánime en contrario de la junta general.

Distribución de dividendos

Las distribuciones de dividendos pagaderas a los accionistas se incluyen como pasivos cuando los dividendos han sido aprobados para su distribución en junta general.

p) Estado de flujos de efectivo

Para efectos de preparación del estado de flujos de efectivo, la Compañía utiliza el método directo para la presentación de los flujos de efectivo de las actividades de operación y, en adición a lo indicado ha definido las siguientes consideraciones.

Efectivo y equivalentes de efectivo: El efectivo y equivalentes de efectivo está compuesto por dinero en efectivo que se mantiene en bancos y los valores negociables de corto plazo con un vencimiento a la fecha del estado de situación financiera es igual o menor a tres meses desde la fecha de adquisición y que son rápidamente convertibles en efectivo. Los equivalentes de efectivo se registran al costo amortizado.

Para propósitos del estado de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo es presentado por la Compañía neto de sobregiros bancarios, si los hubiese

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

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

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

q) Clasificación de los saldos en corriente y no corriente

En el estado de situación financiera adjunto, los saldos se clasifican como corrientes y no corrientes.

La Compañía clasificó y presentó a un activo como corriente cuando satisfizo alguno de los siguientes criterios.

Proadser S.A.

- i) Se esperaba consumir, en el transcurso del ciclo normal de la operación de la Compañía;
- ii) Se mantenía fundamentalmente con fines de negociación;
- iii) Se esperaba realizar dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de balance, o se trataba de efectivo u otro medio equivalente al efectivo (tal como se define en la NIC 7), cuya utilización no estaba restringida, para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de balance.

Todos los demás activos se clasificaron como no corrientes.

Adicionalmente, los pasivos se clasificaron y presentaron como corrientes, cuando satisficieron alguno de los siguientes criterios:

- i) Se esperaban liquidar en el ciclo normal de la operación de la Compañía;
- ii) Se mantenían fundamentalmente para negociación;
- iii) Debían liquidarse dentro del periodo de doce meses desde la fecha de balance; o,
- iv) La Compañía no tenía un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha de los estados financieros.

Todos los demás pasivos fueron clasificados como no corrientes.

De acuerdo con lo establecido en la NIC 1, el ciclo normal de la operación de una entidad es el periodo de tiempo que transcurre entre la adquisición de los activos materiales, que entran en el proceso productivo, y la realización de los productos en forma de efectivo o equivalentes al efectivo. En el caso de la Compañía se ha considerado un ciclo operativo de 12 meses.

r) Estado de resultado integral

El estado del resultado integral del periodo fue preparado presentando todas las partidas de ingresos, gastos y otro resultado integral, en un único estado financiero.

Se presenta por separado los ingresos operacionales de los otros ingresos del periodo. Las partidas de gastos han sido expuestas teniendo en cuenta su función.

6. Gestión de riesgos financieros y definición de cobertura

a) Objetivos y políticas de administración del riesgo

La Compañía está expuesta a varios riesgos relacionados con instrumentos financieros. Los activos y pasivos financieros de la Compañía por categoría se resumen en la Nota 7. Los principales tipos de riesgos son riesgo de mercado, riesgo crediticio y riesgo de liquidez.

Proadser S.A.

La administración supervisa la gestión de estos riesgos controlando el cumplimiento del marco regulatorio respecto al riesgo financiero. La gerencia corporativa procura que las actividades con riesgo financiero en las que se involucra la Compañía estén controladas por políticas y procedimientos adecuados y que los riesgos financieros estén identificados, medidos y controlados de acuerdo con las políticas internas.

Las actividades para propósitos de gestión del riesgo son llevadas a cabo por ejecutivos que tienen las habilidades, la experiencia y la supervisión apropiada.

La Compañía no se involucra activamente en la comercialización de activos financieros para fines especulativos y tampoco suscribe opciones. Los riesgos financieros más significativos a los cuales se expone la Compañía se describen más adelante.

b) Análisis del riesgo de mercado

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

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

Riesgo de tasa de interés

La estructura de financiamiento de la Compañía está sustentada desde años anteriores principalmente con el financiamiento a través del sector financiero la cual ha sido mitigada con la generación de un proceso de titularización desde el año 2015. La Compañía se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés con relación al endeudamiento con instituciones financieras debido a que dicha deuda es a una tasa de interés variable, sin embargo, para la titularización la tasa de endeudamiento es fija.

La tasa de interés promedio de endeudamiento durante el año 2017 se mantiene entre el 7,88% y el 8,95% anual (7,38% y 8,37% anual promedio en el año 2016). No obstante, la Administración efectúa un seguimiento continuo de las obligaciones existentes para garantizar los flujos necesarios para cumplir con los pagos acordados.

Proadser S.A.

c) Análisis del riesgo de crédito

El riesgo crediticio es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con las obligaciones adquiridas con la Compañía. La Compañía está expuesta a este riesgo por varios instrumentos financieros, por ejemplo, al otorgar financiamiento y cuentas por cobrar a clientes. La máxima exposición de riesgo crediticio por parte de la Compañía se limita a un monto registrado de los activos financieros reconocidos a la fecha de reporte, como se resume a continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	154.462	362.188
Activos financieros -- inversiones al costo amortizado		1.054.687
Documentos y cuentas por cobrar	<u>20.594.510</u>	<u>10.865.043</u>
Total	<u>20.748.972</u>	<u>12.281.908</u>

La Compañía monitorea continuamente los incumplimientos y retrasos de los clientes y de otras contrapartidas como compañías relacionadas, identificados ya sea de manera individual o por grupo e incorpora esta información a sus controles de riesgo crediticio. La política de la Compañía es tratar solamente con *contrapartes solventes* y que tengan el compromiso de cumplimiento de sus obligaciones.

La Administración de la Compañía considera que todos los activos financieros previamente mencionados, que no están deteriorados, ni vencidos, para cada una de las fechas de reporte bajo revisión, tienen una buena calidad de crédito.

La Compañía mantiene ciertas cuentas por cobrar comerciales que no han sido liquidadas en la fecha contractual de vencimiento pero que no se consideran deterioradas, así al 31 de diciembre de 2017 y 2016, del saldo de cuentas por cobrar a deudores comerciales el 96% y 71%, respectivamente se encuentran vencidas. El análisis de la antigüedad de los saldos vencidos fue como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Menos de tres meses	1.187	
De tres meses a menos de seis meses		
De seis meses a menos de doce meses	154.098	45.091
Mayor a doce meses	<u>45.091</u>	
Total	<u>200.376</u>	<u>45.091</u>

En relación con otras cuentas por cobrar, la Compañía no está expuesta a ningún problema de riesgo crediticio significativo con alguna contraparte, ya sea individual o con un grupo de contrapartes, que tengan características similares, ya que los rubros más significativos representan saldos con partes relacionadas que se consideran 100% recuperables.

Con base en la información histórica acerca de las tasas de mora de clientes y las condiciones del mercado, la gerencia considera a la calidad de crédito de las cuentas por cobrar que no están vencidas o deterioradas, como buena.

Proadser S.A.

El riesgo crediticio para efectivo en bancos se considera como insignificante, ya que las contrapartes son instituciones financieras de reputación con altas calificaciones de acuerdo con lo establecido por empresas calificadoras independientes, como se detalla a continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Banco Bolivariano C. A. (1)	AAA-	AAA-
Banco Internacional S.A (1)	AAA-	AAA-
Banco Pichincha C.A. (1)	AAA-	AAA-
Banco de la Producción S.A. (1)	AAA-	AAA-
JP Morgan (2)	AAA	AAA

(1) Calificación de riesgo emitida por Bank Watch Rating y PCR Pacific S. A

(2) Calificación de riesgo emitida por Fitch Rating

d) Análisis del riesgo de liquidez

Este riesgo está asociado a la capacidad de la Compañía para responder ante los compromisos financieros adquiridos, y a su capacidad para ejecutar sus planes de negocios con fuentes de financiamiento estables, al respecto la Compañía históricamente genera flujos de fondos positivos, generados por el crecimiento de los márgenes brutos del negocio, manteniendo un flujo de caja operativo suficiente para capital de trabajo y satisfacer todas sus obligaciones.

Por otra parte, la Compañía estima que el grado de endeudamiento es adecuado a los requerimientos de sus operaciones normales y de inversión y establecidos en sus presupuestos de operación, ya que el endeudamiento en el exterior contribuyó a mejorar la cobertura de liquidez existente.

A 31 de diciembre de 2017 y 2016, los pasivos financieros no derivados de la Compañía tienen vencimientos tal y como se resume a continuación:

	<u>2017</u>				<u>Total</u>
	<u>Hasta tres meses</u>	<u>De tres a nueve meses</u>	<u>De nueve meses a 1 año</u>	<u>Más de un año</u>	
Obligaciones financieras	868.483	1.748.553	1.822.305	12.557.520	16.797.001
Documentos y cuentas por pagar	183.086				183.086
Otros pasivos financieros	18.516.843			213.333	19.030.176
Pasivos por impuestos corrientes	66.587				66.587
	<u>19.634.999</u>	<u>1.748.553</u>	<u>1.822.305</u>	<u>12.570.913</u>	<u>35.076.850</u>
	<u>2016</u>				
	<u>Hasta tres meses</u>	<u>De tres a nueve meses</u>	<u>De nueve meses a 1 año</u>	<u>Más de un año</u>	<u>Total</u>
Obligaciones financieras	1.341.747	517.636	930.820	15.097.449	17.887.652
Documentos y cuentas por pagar	1.109.087				1.109.087
Otros pasivos financieros	13.749.474				13.749.474
Pasivos por impuestos corrientes	207.759				207.759
	<u>16.408.047</u>	<u>517.636</u>	<u>930.820</u>	<u>15.097.449</u>	<u>32.953.652</u>

Proadser S.A.

e) Análisis del riesgo operacional

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

- Procesos, que son las acciones de calidad que interactúan para brindar el servicio de alquiler de inmuebles y de administración de inversiones.
- Tecnología, que es el conjunto de herramientas de hardware, software y comunicaciones, que soportan los procesos de la Compañía.
- Infraestructura, que son básicamente los inmuebles que sirven para la realización de las actividades de alquiler.

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

7. Mediciones a valor razonable

Instrumentos financieros por categoría

Los valores razonables de los activos y pasivos financieros de la Compañía son similares a los reconocidos en los estados financieros separados. Un detalle por tipo y antigüedad ora como sigue:

Al 31 de diciembre de 2017	2017 Al valor razonable con cambio en resultados	Al costo amortizado	Total
Activo según estado de situación financiera:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	194.462		194.462
Documentos y cuentas por cobrar		20.594.510	20.594.510
Total	194.462	20.594.510	20.788.972
Pasivos:			
Obligaciones financieras		16.797.001	16.797.001
Documentos y cuentas por pagar		183.086	183.086
Otros pasivos financieros		19.030.176	19.030.176
Pasivos por impuestos corrientes		66.587	66.587
		36.076.850	36.076.850

Proadser S.A.

Al 31 de diciembre de 2016	2016		Total
	Al valor razonable con cambio en resultados	Al costo amortizado	
Activo según estado de situación financiera.			
Efectivo y equivalentes de efectivo	352.186		352.186
Activos financieros – inversiones al costo amortizado		1.054.682	1.054.682
Documentos y cuentas por cobrar		10.855.040	10.855.040
Total	352.186	11.919.722	12.281.908
Pasivos:			
Obligaciones financieras		17.887.352	17.887.352
Documentos y cuentas por pagar		1.109.067	1.109.067
Otros pasivos financieros		13.749.474	13.749.474
Pasivos por impuestos corrientes		207.759	207.759
		32.953.652	32.953.652

Mediciones a valor razonable de los instrumentos financieros

La Compañía mide sus instrumentos financieros al valor razonable en cada fecha que se genera el estado de situación financiera para su revelación en notas.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría al transferir un pasivo en una transacción acordada entre participantes de un mercado a la fecha de medición.

El valor razonable de un activo o pasivo se mide utilizando los supuestos que los participantes en el mercado usarían al ponerle valor al activo o pasivo, asumiendo que los participantes en el mercado actúan en su mejor interés económico. La Compañía utiliza técnicas de valuación que son apropiadas en las circunstancias y por las cuales tiene suficiente información disponible para medir al valor razonable, maximizando el uso de datos observables relevantes y minimizando el uso de datos no observables.

Todos los activos y pasivos por los cuales se determinan o revelan valores razonables en los estados financieros separados son clasificados dentro de la jerarquía de valor razonable, descritas a continuación, en base al nivel más bajo de los datos usados que sean significativos para la medición al valor razonable como un todo:

- Nivel 1 - Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2 – Partidas distintas a los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Para propósitos de las revelaciones de valor razonable, la Compañía ha determinado las clases de activos y pasivos sobre la base de su naturaleza, características y riesgos y el nivel de la jerarquía de valor razonable tal como se explicó anteriormente.

Proadser S.A.

8. Políticas y procedimientos de administración de capital

Los objetivos sobre la administración de capital de la Compañía son:

- Garantizar la habilidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha
- Proporcionar un retorno adecuado para sus accionistas

Esto lo realiza a través de fijar precios a sus productos de manera commensurada con el nivel de riesgo.

El objetivo de la Compañía en la administración de capital es mantener una proporción financiera de capital a financiamiento adecuada para sus operaciones.

La Compañía determina sus requerimientos de capital con el fin de mantener una estructura general de financiamiento eficiente mientras evita un apalancamiento excesivo, ratio que se presenta a continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Total de recursos ajenos (1)	36.133.574	53.075.070
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	(194.462)	(382.186)
Deuda neta	35.939.112	52.712.884
Total de patrimonio neto	16.685.681	15.746.681
Capital total (2)	52.604.773	48.459.565
Ratio de apalancamiento (3)	68,32%	67,91%

(1) Comprenderían todos los pasivos financieros.

(2) Se calcula sumando el patrimonio neto más la deuda neta.

(3) Es igual a la deuda neta dividida para el capital total.

9. Ingresos de actividades ordinarias

A: 31 de diciembre de 2017 y 2016 los ingresos de actividades ordinarias representan principalmente ingresos por el arrendamiento de inmuebles y los ingresos por dividendos.

Un detalle de los ingresos por cliente por este concepto por el año terminado al 31 de diciembre de 2017 y 2016 fue como sigue:

Proadser S.A.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos por arrendamiento de inmuebles		
Int Food Services Corp. Sucursal Ecuador (1)	4.186.135	5.134.650
Sushicorp S.A. (1)	149.629	137.052
Deli Internaciona S.A.	38.042	47.956
Bonn Chance Ecuador S.A.	26.456	
Markplan Marketing & Planificación S.C.C. (1)	24.824	
Pluslogistics S.A.	-	49.200
Mansuera S.A.	13.800	38.500
Life & Hope Speciality Care S.A.	12.000	-
Jiipe y Schwarzkof	8.000	40.000
Otros menores (1)	21.733	28.824
Total ingresos por arrendamientos	4.477.619	5.476.222
Ingresos por dividendos:		
Fideicomiso Metropolitan Park	1.203.000	
Banco Pichincha C.A.	9.587	
Banco Proclub Banco S.A.	2.922	
Banco Guayaquil S.A.	1.066	
Total ingresos por dividendos	1.216.575	428.455
Total	5.694.194	

(1) Clientes que dentro de los ingresos incluyen servicios por mantenimiento de los locales arrendados, cuyo detalle al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Sushicorp S.A.	149.629	118.632
Markplan Marketing & Planificación S.C.C.	24.824	16.917
Banco Boliviano		4.190
Int Food Services Corp. Sucursal Ecuador		1.124
Total	174.453	140.923

Proadser S.A.

10. Gastos operacionales

El detalle de los gastos operacionales por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017 y 2016 fue como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Costos generales	919.579	621.918
Depreciación de las propiedades de inversión (nota 20)	880.219	843.564
Pérdida en venta de acciones		793.170
Depreciación propiedad y equipos (nota 21)	212.914	500.477
Impuestos y contribuciones	160.914	467.647
Intereses	110.325	311.032
Servicios		256.269
Gasto administrativo	182.000	181.500
Deterioro de cuentas por cobrar	19.885	
Gasto amando	5.522	45.902
Honorarios profesionales	242.245	45.227
Total	2.633.603	4.157.029

11. Otros ingresos

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la composición de otros ingresos que mantenía la Compañía fue como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad en venta de activos fijos	257.874	-
Ingreso por valor patrimonial proporcional	297.251	443.793
Intereses ganados	171.420	345.762
Otros ingresos	16.069	161.399
Utilidad en venta de inmuebles		42.204
Venta de acciones		65.800
Total	742.614	1.061.888

12. Ingresos financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo de otros gastos que mantenía la Compañía fue como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Intereses por préstamos con re-accionadas (1)	250.357	
Intereses por certificados de depósito	6.875	
Otros	200	44.411
Total	266.434	44.411

Proadser S.A.

(1) Un detalle de los intereses reconocidos con relacionadas en el año 2017 fue como sigue:

	<u>Monto US\$</u>
Desarrollo de Viviendas Sociales S.A. Deviso	249.099
Royalstate S.A.	9.584
Rentas e Inmobiliarias S.A. Rentbil	674
Total	259.357

13. Otros gastos

Al 31 de diciembre de 2017, el saldo de otros gastos fue como sigue:

	<u>Monto US\$</u>
Pérdida por valor patrimonial proporcional	499.501
Pérdida en valoración de inversiones a valor razonable	84.029
Total	583.530

14. Gastos financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo de gastos financieros que mantenía la Compañía fue como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Intereses préstamos exterior	125.644	408.577
Intereses préstamos nacionales	1.951.536	775.560
Intereses por titularización	149.409	215.505
Impuesto SOCA	32.206	75.632
Costos bancarios	9.479	6.285
Total	2.268.274	1.481.359

15. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo del efectivo y equivalentes de efectivo que mantenía la Compañía era como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Caja	869	1.000
Efectivo en entidades bancarias	83.052	242.733
	83.921	243.733
Certificados de depósito a plazo fijo (1)	110.541	118.453
Total	194.462	362.186

Proadser S.A.

- (1) Representa certificados de depósito a plazo hasta marzo de 2018, devengan una tasa de interés del 3,57% anual. Las inversiones temporales, forman parte del mecanismo de garantía del Fideicomiso Tercera Titularización de Flujos Proadser, que tiene como propósito disponer de recursos financieros en caso de que los flujos proyectados no se generen en la cantidad y oportunidad prevista para el pago de obligaciones con inversionistas. (Véase nota 24).

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el efectivo y equivalente de efectivo no posea restricciones para su uso.

16. Activos financieros – inversiones al costo amortizado

Al 31 de diciembre de 2016 se mantenía un certificado de depósito en el Banco del Pichincha con vencimiento hasta julio de 2017 el cual devengó una tasa de interés del 6,45% anual, y cuyo monto de interés más capital es de US\$1.054.682. Al 31 de diciembre de 2017 esta inversión se canceló y se recibieron ingresos por concepto de intereses por un total de US\$ 33.030.

17. Documentos y cuentas por cobrar

La composición del saldo de documentos y cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2017 y 2016 fue como sigue:

	2017	2016
Deudores comerciales (1):		
Relacionadas (nota 18)	241.141	203.942
Clientes	71.783	17.466
Provisión de ingresos	16.389	107.175
	<u>329.313</u>	<u>328.583</u>
Otras cuentas por cobrar:		
Préstamos a relacionadas (nota 18)	20.376.556	10.627.890
Empleados	40.000	40.000
Fideicomiso primera titularización (nota 18)	35.478	35.019
Garantías		7.000
Otras	595	96
	<u>20.452.629</u>	<u>10.710.004</u>
Porción a largo plazo de los préstamos a relacionadas:		
Préstamos a relacionadas a largo plazo (nota 18)	(5.742.512)	
Provisión por deterioro (2)	(187.132)	(167.547)
Total	14.851.998	10.865.049

- (1) Las cuentas por cobrar comerciales corresponden a los saldos pendientes de cobro por ingresos ganados por el arrendamiento de bienes y otros servicios relacionados; a continuación, se presenta un detalle de la antigüedad de las cuentas por cobrar - comerciales al 31 de diciembre de 2017 y 2016:

Proadser S.A.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cartera por vencer	112.548	170.317
Cartera vencida entre 1 y 120 días	1.187	45.091
Cartera vencida entre 120 y 360 días	154.058	
Cartera vencida mayor a los 360 días	45.091	
Total	312.924	215.408

Las cuentas por cobrar comerciales se concentran en un cliente que representa el 64% del total del saldo de cuentas por cobrar en el 2017 (92% en el año 2016), sin embargo, dicho cliente es una compañía relacionada lo que mitiga el riesgo de concentración.

Considerando el comportamiento de los clientes y el tiempo de cobro de las facturas, la Compañía ha estimado el riesgo de recuperación de sus cuentas por cobrar, por lo que ha establecido la provisión por deterioro conforme su análisis de riesgo de cobrabilidad.

- (2) A diciembre 2017 y 2016 el movimiento de la provisión por deterioro en cuentas por cobrar fue como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo inicial	167.547	-
Provisión	19.885	167.547
Saldo final	187.432	167.547

18. Saldos y transacciones con compañías y partes relacionadas

La Compañía forma parte del grupo económico "KFC" y debido a la integración del negocio realiza transacciones con compañías y partes relacionadas, las cuales podrían no ser realizadas en condiciones iguales que las mantenidas con terceros. Consecuentemente, el resultado de las operaciones de Proadser S.A. y sus compañías y partes relacionadas debe medirse a través de los estados financieros consolidados después de haber eliminado las principales cuentas y transacciones entre compañías.

Un resumen de los saldos y las transacciones con compañías y partes relacionadas al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016 fueron como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Activos:		
Deudores comerciales (nota 17) (1):		
Desarrollo de Viviendas Sociales S.A. - Quito	198.936	198.936
Int Food Services Corp. - Sucursa Ecuador	38.439	
Deli Internacional S.A.	3.766	5.006
	241.141	203.942

Proadser S.A.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Préstamos a relacionadas (nota 17):		
Desarrollo de Viviendas Sociales S.A. Daviso (2)	8.181.214	5.664.515
Symerassets S.A. (3)	2.328.828	
Fideicomiso Cumbayá Park (4)	1.674.194	1.640.064
Royalstate S.A. (5)	1.342.040	167.666
Fideicomiso Parc Tower (6)	1.504.296	
Magnifico S.A. (7)	1.118.000	1.003.635
Fideicomiso Shyns 1B (8)	764.865	
Leonardo Noboa (9)	729.066	
Fideicomiso Aquarela Holding Aquaholding S.A. (10)	953.783	500.000
Metropolitan Park II (11)		644.683
Inmovensa S.A./Inmoexpres S.A. (12)	236.650	250.000
Ecopowertrans S.A. (13)	235.096	235.096
Rentas e Inmobiliaria S.A. Rentbil (14)	214.374	
Shenton S.A. (15)	169.253	
Fideicomiso Inmobiliario OH (16)	175.000	175.000
Sociedad L alijamer cana de Construcciones (17)	104.608	104.608
Ecofragua S.A.	81.662	81.662
Manguar S.A.		25.771
Otros menores	53.627	55.180
	<u>20.376.556</u>	<u>10.627.889</u>
Otras relacionadas (nota 17):		
Fideicomiso primera titularización (18)	35.478	35.019
	<u>35.478</u>	<u>35.019</u>
Total activos	<u>20.653.175</u>	<u>10.666.850</u>
<u>Pasivos:</u>		
Cuentas por pagar comerciales (nota 25):		
Int Food Services Corp. Sucursal Ecuador (19)	20.125	609.758
Gerencia Corporativa Oerensa S.A.		34.767
Fornax Group Corp.		626
	<u>20.125</u>	<u>645.351</u>
Dividendos por pagar (nota 25): (23)		
Jucarcorp Group S.A.		90.528
Rentas e Inmobiliaria Rentbil S.A.		175.044
Gloria Jimera Valdivieso De Briz		38.363
Jorge Juan Anhalzer Valdivieso		1.654
Pablo Víctor Anhalzer Valdivieso		1.654
Fernando Javier Anhalzer Valdivieso		1.654
Margarita Anhalzer Valdivieso		1.654
		<u>311.451</u>
Préstamos de relacionada – Ennova Group S. A. (21)	115.300	115.000

Proadser S.A.

	2017	2016
Otros pasivos financieros (nota 26):		
Int. Food Services Corp. Sucursal Ecuador (22)	14.198.461	5.737.094
Barroto 107 S.A. (23)	1.253.500	4.346.300
Lionfiteria S.A. (24)	965.277	985.277
Fideicomiso Mercantil "The Park I" (25)	236.725	238.725
Familia Anhalzer	121.988	
Fideicomiso Mercantil "Metropolitan Park I"	100.000	
Warehouse S.A.		213.761
Dex'corp S.A.	67.934	
Fideicomiso Mercantil GAIA		22.062
Shenlpa S.A.		49.472
Toamaina S.A.	50.000	50.000
Sedale Investment Inc	3.320	3.320
Marco Investment Enterprises Inc	5.205	5.205
Ecopowerfrans S.A.	1.300	
Desarrollo de Viviendas Sociales S.A. Deviso	107	103.104
	17.033.817	11.759.350
Total pasivos	17.168.942	12.831.452

- (1) Constituyen los saldos pendientes de cobro por ventas realizadas durante el año 2017 y 2016, tal como se describen en la nota 9.
- (2) Representan valores entregados a Desarrollo de Viviendas Sociales S. A. Deviso que no tienen fecha de vencimiento. Durante el año 2017 se registraron nuevos préstamos otorgados a la relacionada por US\$2.292.600 y se ha registrado intereses por cobrar por US\$249.098 (US\$ 198.936 en el año 2016). Durante el año 2016 se registraron desembolsos a la relacionada por US\$2.489.461, y cobros por US\$720.000.
- (3) Representan valores pendientes de cobro por venta de activos fijos efectuada a su relacionada en el año 2017, los cuales no mantienen fecha de vencimiento ni cobro de intereses.
- (4) Comprende un préstamo entregado según contrato de 13 de febrero de 2015, a ser pagado en 30 meses (marzo 2018) a partir de la fecha en que se declare el punto de equilibrio del proyecto inmobiliario que maneja el Fideicomiso; este contrato contempla que los intereses se encuentran implícitos para lo cual el valor se encuentra descontado y se genera un interés implícito del 3,30% anual.
- (5) Al 31 de diciembre de 2016 el valor pendiente de cobro representó el valor por cobrar de la venta de acciones mantenida en la compañía Desarrollo de Viviendas Sociales S.A. Deviso. A diciembre 2017 con fecha 2 de enero de 2017 se suscribió un acuerdo de préstamo, a ser pagado en 48 meses (diciembre 2020) con una tasa de interés del 2% anual, durante el año 2017 el interés generado fue de US\$9.584.
- (6) Comprende un préstamo entregado según contrato de 12 de diciembre de 2017, a ser pagado en 10 años a partir de la fecha en que se declare el punto de equilibrio del proyecto inmobiliario que maneja el Fideicomiso; este contrato contempla que los intereses se encuentran implícitos para lo cual el valor se encuentra descontado y se genera un interés implícito del 2,90%

Proadser S.A.

anual. Durante el año 2017 el interés implícito generado por esta operación es de US\$7.204.

- (7) Comprende un préstamo entregado según contrato de 29 de diciembre de 2014, a ser pagado en 36 meses a partir de la fecha en que se declare el punto de equilibrio del proyecto inmobiliario que maneja el Fideicomiso; este contrato contempla que los intereses se encuentran implícitos para lo cual el valor se encuentra descontado y se genera un interés implícito del 2,90%% anual. Durante el año 2017 el interés implícito generado por esta operación es de US\$34.365 (intereses por US\$33.308 en el año 2016). Al 31 de diciembre de 2017 el saldo por cobrar se encuentra vencido.
- (8) Comprende un préstamo entregado según contrato de 22 de marzo de 2017, a ser pagado en 10 años a partir de la fecha en que se declare el punto de equilibrio del proyecto inmobiliario que maneja el Fideicomiso; este contrato contempla que los intereses se encuentran implícitos para lo cual el valor se encuentra descontado y se genera un interés implícito del 2,90%% anual. Durante el año 2017 el interés implícito generado por esta operación es de US\$23.353.
- (9) Comprende un préstamo entregado según pagaré de 27 de julio de 2017 a 90 días plazo a una tasa del 9% anual. Al 31 de diciembre de 2017 el saldo por cobrar se encuentra vencido.
- (10) Comprende dos préstamos entregados por US\$500.000 cada uno según contratos suscritos el 19 de diciembre de 2016 y 25 de enero de 2017, respectivamente y cuyo vencimiento es a 3 años, estos contratos contemplan que los intereses se encuentran implícitos para lo cual los valores se encuentran descontados y se genera un interés implícito del 2,90%% anual. Durante el año 2017 los intereses implícitos generados por estas operaciones fueron de US\$19.966.
- (11) Comprende un préstamo entregado según contrato de abril de 2013, a ser pagado en 48 meses a partir de la fecha en que se declare el punto de equilibrio del proyecto inmobiliario que maneja el Fideicomiso; este contrato contempla que los intereses se encuentran implícitos para lo cual el valor se encuentra descontado y se genera un interés implícito del 4,46%% anual. Durante el año 2016 el interés implícito generado por esta operación fue de US\$82.567. A diciembre de 2017 el saldo fue cobrado en su totalidad.
- (12) Comprende un préstamo entregado según contrato de 21 de noviembre de 2016, a ser pagado en 36 meses a partir de la fecha de firma del contrato; este contrato contempla que los intereses se encuentran implícitos para lo cual el valor se encuentra descontado y se genera un interés implícito del 2,90%% anual. Durante el año 2017 el interés implícito generado por esta operación es de US\$5.878.
- (13) Préstamo sustentado mediante contrato de deuda firmado el 28 de diciembre de 2015, que será cobrado de acuerdo con los flujos del deudor y sin tasa de interés.

Proadser S.A.

- (14) Comprende un préstamo entregado según contrato de 2 de enero de 2017, a ser pagado en 48 meses a partir de la firma del contrato, con una tasa de interés del 2% anual. Durante el año 2017 el interés generado por esta operación es de US\$674.
- (15) Representan valores pendientes de cobro por venta de activos fijos efectuada a su relacionada en el año 2017, los cuales no mantiene fecha de vencimientos ni cobro de intereses.
- (16) Comprende un préstamo entregado según contrato de 24 de noviembre de 2016, a ser pagado en 36 meses, este contrato contempla que los intereses se encuentran implícitos.
- (17) Préstamo sustentado mediante pagaré firmado el 14 de diciembre de 2012 cuyo plazo fue de 12 meses. Al 31 de diciembre de 2017 el saldo pendiente de cobro se encuentra vencido.
- (18) Corresponde a saldos pendientes de cobro por la restitución de los flujos entregados para el pago de obligaciones con los inversionistas, por la entrega de los ingresos por arrendamientos establecidos en el prospecto de oferta pública y que sirven de fuente de pago de las obligaciones.
- (19) Corresponde a saldos pendientes de pago por servicios recibidos durante el año 2017 los cuales ascendieron a US\$154.400. (US\$609.758 en el año 2016); en el año 2017 la Compañía realizó pagos a su relacionada por US\$744.033 (US\$116.267 en el año 2016).
- (20) Corresponden a saldos pendientes de pago por dividendos declarados mediante actas de junta de accionistas de los meses de junio y julio del año 2016. Los dividendos declarados para el pago corresponden a utilidades de los años 2010 y 2011. Al 31 de diciembre de 2017 los dividendos fueron cancelados en su totalidad.
- (21) Corresponde a saldo pendiente de pago por resciliación de contrato de compraventa suscrito el 28 de agosto de 2015, la resciliación se suscribió el 28 de junio de 2017 y en este documento se acuerda que el pago se efectuará como plazo máximo de dos años contados desde la fecha de resciliación.
- (22) Representa el saldo por pagar de préstamos recibidos de su relacionada conforme acuerdo suscrito el 2 de enero de 2016, mediante el documento suscrito se establece que Int Food Services (Sucursal Ecuador) podrá entregar valores en calidad de préstamo hasta el monto de US\$15.000.000, estableciéndose una tasa de interés del 8% anual y un plazo de 60 meses contados a partir de la suscripción del acuerdo. Al 31 de diciembre de 2017 la Compañía registro gastos por concepto de intereses por US\$850.170 (US\$304.443 en el año 2016).
- (23) Representa el saldo por pagar de préstamos recibidos de su relacionada durante el año 2016, los cuales no generan tasa de interés ni tienen una fecha definida de vencimiento. Al 31 de diciembre de 2017 se han efectuado pagos por US\$4.348.300.

Proadser S.A.

- (24) Representa una deuda mantenida con Liconfitería S. A. por la participación de Proadser en Fideicomiso GALA, la cual no tiene fecha de vencimiento ni genera intereses.
- (25) Representa anticipo de dividendos recibidos del Fideicomiso He Park I en el año 2016.

Al 31 de diciembre de 2017, sus propiedades de inversión forman parte de garantías entregadas para líneas de crédito concedidas al grupo KFC tal como se detalla en la nota 24.

19. Otros activos

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo de las cuentas de otros activos comprendía anticipos entregados para la compra de propiedades y acciones cuyo detalle era como sigue:

Beneficiario / prominente vendedor	Bien o activo a adquirir	2017	2016
Deviso S.A.	Lote E4 (1)		1.181.200
Deviso S.A.	Lote E5 (1)		1.111.400
Fideicomiso Santa Ana	Lote E6 (2)		1.236.347
Fideicomiso Santa Ana	Lote E7 (2)		1.046.053
Joseph Schwarzkopf	Local 1 y 3 Fideicomiso OH	250.000	250.000
Tommy Schwarzkopf	Local 2 Fideicomiso OH	250.000	250.040
Liconfitería S. A.	Participación en Fideicomiso OH (3)		250.000
Juan Arhalzer	Juan Arhalzer (Pianita Valsei)	41.000	41.000
Total		541.000	5.426.040

- (1) Al 31 de diciembre de 2016 representó anticipos entregados por la compra de dos lotes de terrenos ubicados en la parroquia Daule, sector La Aurora, conforme promesa de compra y venta celebrada el 20 de julio de 2016. Al 31 de diciembre de 2017 se efectivizó la rescisión de compra venta, y estos saldos se registraron como préstamos entregados a su relacionada.
- (2) Al 31 de diciembre de 2016 representó anticipos entregados por la compra de dos lotes de terrenos ubicados en la ciudad de Quito, en el sector de Colocollo, conforme escritura de compra y venta celebrada el 10 de agosto de 2016. Al 31 de diciembre de 2017 se efectivizó la compra de los dos lotes de terrenos conforme escritura de fecha 18 de agosto de 2017.
- (3) El 13 de febrero de 2017 se firmó la escritura de cesión de derechos donde se adhiere como beneficiario al Fideicomiso OH con un porcentaje sobre los beneficios del 25%.

20. Propiedades de inversión

El siguiente fue el movimiento de las propiedades de inversión por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016:

Proadser S.A.

2017						
	Saldo al 31/12/16	Adiciones	Reclasificación/ Ajuste	Gasto por depreciación del año	Saldo al 31/12/17	
No depreciables						
Terrenos	10.805.276	3.250.334	(453.845)		13.601.765	
Depreciables						
Edificios	16.797.656		44)		16.797.700	
Total costo	27.602.932	3.250.334	(453.801)		30.399.465	
Depreciación acumulada	(11.173.203)		6.252	(860.219)	(12.547.170)	
Total	16.429.729	3.250.334	(447.549)	(860.219)	18.352.299	
2016						
	Saldo al Reestructurados al 31/12/15	Adiciones	Ventas	Reclasifi- caciones y ajustes	Gasto por depreciación del año	Saldo al 31/12/16
No depreciables						
Terrenos	10.014.926	478.030	(373.866)	606.016		10.805.276
Depreciables						
Edificios	16.923.020	601.970	(91.315)	(636.016)		16.797.656
Total costo	26.937.946	1.080.000	(415.014)	-		27.602.932
Depreciación acumulada	(10.434.221)		27.218	77.815	(843.954)	(11.173.203)
Total	16.503.675	1.080.000	(387.796)	77.815	(843.954)	16.429.729

El cargo a gastos por concepto de depreciación de las propiedades de inversión fue de US\$860.219 en el 2017 y US\$843.964 en el 2016 (Véase nota 10).

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Administración no ha evidenciado indicios de deterioro de las propiedades de inversión.

Los edificios se encuentran garantizando préstamos bancarios bajo la figura de hipotecas por un monto aproximado de US\$ 17,2 millones (véase nota 24).

La composición y el valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2017 y 2016 era la siguiente:

Proadser S.A.

	2017		2016	
	Saldo neto en libros	Valor razonable de los activos (1)	Saldo neto en libros	Valor razonable de los activos (2)
Edificios				
Edificio Gus Prensá	14.475	11.430	53.383	118.225
Edificio Gus Fíofic	16.729	235.072	61.672	203.211
Edificio Gus San Rafael	7.910	220.267	26.397	228.267
Edificio Gus Alborada	8.619	98.527	30.540	53.744
Edificio CCI	42.936	1.114.693	154.138	980.930
Edificio Alborada	4.180	270.115	15.007	235.763
Edificio El Bosque	22.211	164.192	79.737	164.192
Edificio Cotacollan	12.896	186.620	47.593	264.233
Edificio Triunf America	9.623	146.160	34.755	88.225
Edificio Ourense Lapentti	7.931	92.038	29.280	92.635
Edificio Portete 1	10.092	84.238	31.826	84.238
Edificio Portete 2	8.759	253.687	32.649	253.687
Edificio Gus Tungurahua 2	56.775	145.595	74.863	146.294
Edificio Sta. Domingo parque	17.928	42.517	23.384	151.461
Edificio Sta. Domingo Local	198.204	470.047	251.717	512.564
Edificio Domingo Comin 2	7.740	17.989	3.516	402
Edificio Domingo Comin 1	12.035	43.511	14.582	12.159
Edificio Patria y 5 de Diciembre	129.831	561.970	157.341	561.970
Edificio Cañón y 10 de Agosto	82.088	535.702	38.632	535.702
Edificio Domingo Comin 3	13.525	454	15.258	16.191
Edificio Av. 8 Diciembre Estadio Olímpico	171.392	168.270	191.079	280.129
Edificio Urb. Los Guayos	56.664	307.939	61.365	302.959
Edificio Patria y 6 de Diciembre K-25	214.354	561.970	232.399	321.705
Local 89 CC. Plaza Quil	127.916	496.717	136.813	496.717
Local 4031 Recreo (2)	400.044	1.007.444	440.000	No disponible
Edificio Brujar Gye	1.334.643	1.240.028	1.439.638	1.252.510
Edificio Río Yuana	152.552	106.557	167.419	131.362
Edificio Gus La J	90.739	81.571	96.688	111.159
Edificio Gus Michenera	81.557	255.409	86.738	70.500
Local Plaza Nevarro Cayanuck	153.529	207.805	163.115	208.014
Edificio E Recreo K010	144.358	333.761	160.628	333.760
Edificio Esmeraldas	69.767	45.970	77.616	45.970
Edificio Prensá - Sr. Beltran	25.262	4.168	26.822	3.788
Edificio piso 11 Belmonte	300.333	234.360	326.833	202.572
Edificio piso 4 y parq. #17	289.000	218.268	306.000	185.528
Edificio Universidad Central	130.731	45.891	137.828	1.577
Proyectos Gus La J y B	185.887	273.262	195.667	193.644
Local Banco Bolivariano	132.405	218.612	139.499	218.612
Total	4.750.530	10.304.606	5.624.453	9.110.360

Proadser S.A.

	2017		2016	
	Saldo neto en libras	Valor razonable de los activos (1)	Saldo neto en libras	Valor razonable de los activos (2)
Terrenos				
Terreno Gus Prensa	325.608	527.013	325.506	376.282
Terreno Gus Riofria	2.772	22.821	2.772	19.400
Terreno Gus San Rafael	419.849	592.438	419.848	592.438
Terreno Gus Alborada	82.582	99.187	82.582	99.187
Terreno CCI	282.268	464.891	282.263	469.104
Terreno Alborada	905.279	113.344	905.279	409.500
Terreno El Bosque	955	221.854	955	221.854
Terreno Cotacachi	151.278	78.400	151.278	117.287
Terreno Trop. Arienca	114.240	257.712	114.240	253.829
Terreno Duran Nc. Lapent	28.500	30.000	28.500	30.000
Terreno Porteta 1	18.987	32.706	18.987	32.705
Terreno Porteta 2	44.267	74.134	44.267	74.134
Terreno Gus Tungurahua 2	4.817	19.100	4.817	9.578
Terreno Sto. Domingo parqueo	60.000	151.401	60.000	151.401
Terreno Sto. Domingo Local	88.725	154.038	88.725	184.638
Terreno Domingo Comin. 2	66.842	44.881	66.842	43.365
Terreno Domingo Comin. 1	50.852	57.817	50.852	57.817
Terreno Patria y 6 de Diciembre	6.531	371.769	6.531	371.769
Terreno Colón y 10 de Agosto	540.580	405.594	540.580	405.594
Terreno Domingo Comin. 3	42.194	43.365	42.194	44.881
Terreno Av. 6 Diciembre Estadio Olímpico	41.734	164.685	41.734	108.949
Terreno Urb. Las Guabas	324.028	513.672	324.028	513.678
Terreno Patria y 6 de Diciembre K-26	195.868	371.768	195.868	385.862
Lote B9 CC. Plaza Qui	350.865	348.883	350.865	348.882
Terreno Gus La J	51.000	54.243	51.000	54.120
Terreno Gus Michalena	246.434	70.499	246.435	255.400
Terreno El Recreo K010	76.101	150.190	76.101	150.190
Terreno Esmeraldas	64.690	130.696	64.690	130.696
Terreno Prensa - Sr. Beltran	189.200	66.150	189.200	70.316
Terreno Lago Agrio	430.000	823.442	430.000	487.235
Terreno Universidad Central	218.030	294.054	218.030	382.400
Terreno Brupar Gye	400.452	276.864	400.453	283.352
Terreno Rio Vurao	117.425	129.720	117.426	418.090
Terreno Banco Boliviano	178.137	42.000	178.137	42.000
Gus Tungurahua 1	1.567	30.182	1.567	9.578
Lote de Terreno no.8, Via Interceñanca	462.842	152.010	462.840	No disponible
Av. Benjamin Carrion/av gufler	950.030	780.125	950.030	525.201
Terreno Corcelar	1.026.156	1.657.131	1.500.000	1.937.051
Terreno Alangasí	1.770.300	1.841.794	1.770.300	1.619.389
Terreno Santa Ana Lote EB	1.298.347	2.086.220		
Terreno Santa Ana Lote E7	1.046.053	2.143.008		

Proadser S.A.

Terrano 7-10 FC MDN Colocolao	420.000	221.730		
Terrano 7-11 FC MDN Colocolao	420.000	221.730		
Terrano Punto Papa Loma	4.550	73.980		
Terrano Tumbaco	53.304	106.900		
	13.801.765	16.931.535	10.805.276	11.676.563
Total	15.352.295	27.926.143	16.429.729	20.786.928

(1) Cifras que corresponden al valor del avalúo de las propiedades de inversión de la Compañía realizados por peritos calificados independientes en el año 2017.

(2) Cifras que corresponden al valor del avalúo de las propiedades de inversión de la Compañía realizados por peritos calificados independientes en el año 2016.

21. Propiedad y equipo, neto

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la composición y movimiento de la propiedad y equipo que mantiene la Compañía era como sigue:

2017				
	Saldos al inicio del año	Venta	Gasto por depreciación del año	Saldos al final del año
Activos propios:				
Instalaciones	794.743	(794.743)		
Maquinaria y equipo	4.737.837	(4.494.988)		242.849
Muebles y enseres	338.815	(338.815)		-
Equipo de oficina	52.733	(52.733)		-
Total	5.924.128	(5.681.278)		242.849
Depreciación acumulada	(3.341.839)	3.491.992	(212.914)	(62.761)
Total neto	2.582.289	(2.189.286)	(212.914)	180.088

2016				
	Saldos al inicio del año	Bajas	Gasto por depreciación del año	Saldos al final del año
Activos propios:				
Instalaciones	3.561.197	(2.766.454)		794.743
Maquinaria y equipo	4.737.837			4.737.837
Muebles y enseres	338.815			338.815
Equipo de oficina	52.733			52.733
Total	8.890.582	(2.766.454)		5.924.128
Depreciación acumulada	(5.511.816)	2.766.454	(590.477)	(3.341.839)
Total neto	3.172.766	-	(590.477)	2.582.289

Proadser S.A.

22. Inversiones en subsidiarias y asociadas

Un resumen de las inversiones en subsidiarias y asociadas al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es como sigue:

	2017		2016	
	Porcentaje de participación	Valor en libras	Porcentaje de participación	Valor en libras
<u>Inversiones en subsidiarias:</u>				
Banco 157 S.A. (1)	100%	5.600.000	100%	5.600.000
Fidecomiso Plaza US	55%	2.700.000	56%	2.700.000
Smartfoods S.A.	70%	32.000	70%	32.000
Peppoci S.A.	96,90%	999	96,90%	999
Ecopowertrans S.A.	99,88%	799	99,88%	799
Desarrollo de Viviendas Sociales S.A. DIVISO (2)	39%	1.561.862	39%	1.561.002
Fideicomiso Santa Ana	50%	720.000		
Fideicomiso Liquidez Opcional Brik	50%	250.000		
Maingor S.A.	50%	500	50%	500
		10.875.226		9.696.160
<u>Inversiones en asociadas con influencia significativa (3):</u>				
Ecotraguá S.A.	25%		25%	24.429
Liconiteria S.A.	40%	671.439	40%	671.439
Fideicomiso Mercantil "Metropolitan Park II"	37%		37%	37.484
Fideicomiso Mercantil "Cumbaya Park"	29,44%		29,44%	1
Fideicomiso Mercantil He Park I	21,72%	294.507	21,72%	489.399
Fideicomiso Mercantil Dico	25%			
Fideicomiso Mercantil Gara	40%	462.821	40%	982.652
		1.442.767		2.235.434
<u>Inversiones en acciones sin influencia significativa (3):</u>				
Banco Fchincha C.A.	0,0217%	70.817	0,0217%	56.653
Banco de la Producción S.A.	0,1081%	151.452	0,1081%	212.320
Baniza Guayaquil S.A.	0,0310%	44.774	0,0310%	42.334
Bienex Raíces e Inversiones de Capital Enkapital S.A.	1,1025%	100.000		
Aquarela Holding	12,90%		16%	160
		367.043		311.467
Total		12.691.036		12.443.061

(1) El 24 de septiembre de 2014 Proadser S.A. compra a Int Food Services Corp. Sucursal Ecuador, el 100% del capital accionario de Monelli International L.C., compañía constituida en Estados Unidos, cuyo único activo único constituyó la inversión en acciones en Banco 157 S.A., en noviembre de 2014, la compañía Monelli International L.C. fue liquidada y transfirió el 100% del capital accionario de Banco 157 S.A. a Proadser S.A. Al 31 de diciembre de 2016, la compañía mantuvo un saldo pendiente de pago por esta negociación

Proadser S.A.

a Int Food Services Corp. Sucursal Ecuador, por el valor de US\$ 810.000, a diciembre 2017 el saldo fue cancelado

- (2) Compañía que el 27 de diciembre de 2016 cedió 122.500 acciones de Deviso a RoyalState S. A. que representan el 14,5% del total de las acciones, sin embargo, con fecha 17 de enero de 2017 se firmó un acuerdo para que Proadser S. A. mantenga el control de dicha subsidiaria ya que sustancialmente ha manejado el control de esta, por esta razón la inversión se mantiene al costo al 31 de diciembre de 2017 y 2016, debido a que, va a ser sujeta a consolidación
- (3) Al 31 de diciembre de 2017 se registraron con cargo a los resultados del ejercicio efectos netos por ajuste al valor patrimonial proporcional de las inversiones en asociadas con influencia significativa por US\$ 202.090 (US\$ 481.617 en el año 2016); y, efectos netos por ajuste al valor razonable de inversiones en asociadas donde no se posee influencia significativa por US\$ 69.865 (US\$ 59.724 en el año 2016).

Durante el año 2017 la Compañía ha recibido de sus subsidiarias y afiliadas dividendos acción por US\$ 25.601 (en el año 2016 US\$ 193.922) y dividendos en efectivo por US\$ 12.508 (en el año 2016 US\$ 120.645).

23. Activo no corriente disponible para la venta

Con fecha 15 de febrero de 2017 la Compañía celebró el contrato de promesa de compraventa del lote de terreno número 2 ubicado en la manzana 3-A de la parcelación Carcelén, situado en la parroquia de Cotacollao del cantón Quito, por lo cual se acuerda la venta de este terreno en un plazo de 18 meses contados a partir de la firma de esta promesa de venta por un valor de US\$ 600.000, el costo en libros del inmueble es de US\$ 463.845.

24. Obligaciones financieras

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los saldos de las obligaciones con instituciones financieras se componían como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Obligaciones con instituciones financieras		
Locales (1)	15.856.936	11.378.588
Exterior (2)		4.241.853
Tratamiento de deuda - flujos (3)	1.440.096	2.286.911
Total	16.797.001	17.887.352
Clasificación:		
Corriente	4.436.421	2.789.903
No corriente	12.357.580	15.097.449
Total	16.797.001	17.887.352

Proadser S.A.

- (1) Corresponden a préstamos recibidos de instituciones financieras locales con vencimientos hasta diciembre de 2022 en el 2017 (2021 en el año 2016) y devengan una tasa de interés efectiva promedio anual del 8,55% en el 2017 y 8,37% en el 2016.

Los préstamos son garantizados por edificios que forman parte de las propiedades de inversión de la Compañía tal como se detalla en la nota 18; así como el aval del Grupo KFC al cual pertenece la compañía sobre las obligaciones mantenidas con las instituciones financieras.

- (2) Representa un crédito con el Banco del exterior JP Morgan con un vencimiento hasta marzo de 2017 que devengó una tasa de interés del 7,38% anual. A diciembre 2017 se registró gasto por interés por US\$125.644.
- (3) Constituyen obligaciones originadas por la titularización de flujos a través del "Fideicomiso Primera Titularización de Flujos - Rentas Proadser" cuyo Originador es la Compañía. La finalidad 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 arrendamientos de ciertos locales a favor del fideicomiso que, con respaldo de dichos fondos, emitió valores de contenido crediticio los cuales han sido colocados en el mercado de valores, fondos que han sido entregados a la Compañía.

La titularización de flujos fue aprobada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resoluciones No. SCV.IRQ.DRMV.2015.0244 del 4 de febrero del 2015 y No. SCV.IRQ.DRMV.2015.0275 de 9 de febrero de 2015. El proceso de titularización fue implementado por Proadser S. A. como originador a través del Fideicomiso Mercantil Irrevocable "Primera Titularización de Flujos - Rentas Proadser", el fideicomiso fue constituido mediante escritura pública de 11 de abril de 2014 y con inscripción en el Catastro de Valores No. 2015.Q.13.001469 de 6 de febrero de 2015 y sus cifras se encuentran incorporadas en los presentes estados financieros.

El prospecto de oferta pública establece la emisión de dos series: la serie A y la serie B, por un monto de hasta US\$6.000.000, sin embargo, a la fecha se han colocado un total de US\$3.598.000. La Serie A colocada por un monto de US\$2.000.000 tiene un plazo de 1.440 días, una tasa de interés anual fija del 8% con pagos de capital e interés de manera trimestral contados a partir de la fecha de emisión; mientras que la Serie B colocada por un total de US\$1.598.000 tiene un plazo de 1.800 días, con una tasa de interés anual del 8,25%, con pagos de capital e intereses de manera trimestral contados a partir de la fecha de emisión.

El proceso de titularización tiene dos garantías constituidas: a) una garantía bancaria mantenida con el Banco de Guayaquil por US\$ 82.109; y, la fianza solidaria de la Compañía como originador para con los inversionistas.

Los vencimientos de las obligaciones financieras al 31 de diciembre de 2017 y 2016 eran como sigue:

Proadser S.A.

<u>Año</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
2017		2.769.903
2016	4.439.421	7.626.446
2015	4.113.047	2.259.055
2014	4.004.131	2.458.932
2013	3.456.037	2.521.036
2012	784.385	
Total	16.797.001	17.687.352

25. Documentos y cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo de los documentos y cuentas por pagar se componían como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Comerciales:		
Proveedores	38.738	1.112
Compañías relacionadas (nota 18)	20.125	645.351
	<u>58.861</u>	<u>646.463</u>
Otras cuentas por pagar:		
Dividendos por pagar (nota 18)		311.451
Anticipos recibidos de clientes		35.978
Préstamos de relacionadas (nota 18)	115.000	115.000
Otras	9.225	175
	<u>124.225</u>	<u>462.604</u>
Total	183.086	1.109.067

26. Otros pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo de otros pasivos financieros fue como se muestra:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Compañías relacionadas (nota 18)	17.033.817	11.799.350
Préstamos recibidos (1)	1.458.487	1.522.024
Cuentas en participación	500.000	430.000
Otras cuentas por pagar	37.862	38.100
	<u>19.030.176</u>	<u>13.749.474</u>
Menos. Préstamos recibidos a largo plazo (1)	(213.333)	
Total	18.816.843	13.749.474

(1) Constituyen préstamos recibidos de terceros a través de la suscripción de pagarés con vencimientos hasta mayo de 2019 en el 2017 y 2016 y devengan una tasa de interés efectiva promedio anual entre el 8% y 10%. Un detalle de es como sigue.

Proadser S.A.

<u>2017</u>	
	<u>Monto</u>
Compra de terreno - Cotacallao (a)	533.334
Marcseal S.A. (b)	578.874
Rodrigo Arroyo (c)	317.122
Lucia Negrete	29.007
Otros menores	160
Total	1.458.497

<u>2016</u>	
	<u>Monto</u>
Marcseal S.A. (b)	977.014
Rodrigo Arroyo (c)	353.423
Lucia Negrete	31.713
Franklin Tello	96.000
Vinicio Leiva	16.000
Carlos Montúfar	32.000
Otros menores	15.874
Total	1.522.024

- (a) Corresponde a dos pagarés suscritos con fecha agosto de 2017 por US\$320.000 cada uno a una tasa de interés anual del 8% anual y un plazo de veinte y cuatro meses contados a partir del mes de septiembre 2017. Los pagarés se originan por la adquisición de dos lotes de terrenos ubicados en el sector de Cotacallao de la ciudad de Quito.
- (b) Corresponde a un pagaré suscrito el 3 de mayo de 2016 por US\$ 500.000 a una tasa de interés del 10% anual y un plazo de 3 años contados a partir de la firma del pagaré.
- (c) Corresponde a un pagaré suscrito el 21 de octubre de 2015 por US\$600.000 a una tasa de interés del 10% anual y un plazo de 180 días contados a partir de la firma del pagaré.

27. Pasivos por impuestos corrientes

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, un detalle de los pasivos por impuestos corrientes es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuesto al valor agregado (IVA)	47.819	20.247
Retenciones en la fuente por pagar	16.769	12.140
Impuesto a la renta por pagar (nota 26-a)	12.122	175.372
Total	76.710	207.759

Proadser S.A.

28. Impuesto a la renta

a) Conciliación tributaria

De conformidad con disposiciones legales, la provisión para el impuesto a la renta se calcula a la tarifa del 22% aplicable a la utilidad gravable por el período comprendido entre 1 de enero al 31 de diciembre del 2017 y 2016. Un detalle de la conciliación tributaria fue como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Resultado antes del impuesto a la renta	1.217.832	1.372.568
Menos: Ingresos exentos	(1.549.524)	(872.019)
Más: Gastos no deducibles	2.038.425	1.354.702
Más: Gastos para generar ingresos exentos		41.256
Más: Otras diferencias temporarias		541.730
Base imponible	1.706.733	2.431.256
Impuesto a la renta causado	375.481	534.877
Anticipo mínimo de impuestos a la renta	224.033	218.205
Impuesto a la renta por pagar mayor entre el anticipo y el impuesto causado (1)	375.480	534.877
Menos crédito tributario por		
Retenciones de impuesto a la renta	(363.358)	(369.504)
Impuesto a la renta por pagar	12.122	175.372

- (1) Las sociedades residentes y los establecimientos permanentes en el Ecuador están obligados a informar periódicamente al Servicio de Rentas Internas sobre la totalidad de su composición societaria, la Compañía dentro de su composición accionaria no refleja que se encuentre en regímenes de menor imposición o considerados paraísos fiscales, en tal virtud, la provisión para el impuesto a la renta de la Compañía para los años 2017 y 2016 se calculó en base a la tasa corporativa del 22% aplicable a las utilidades gravables. A la fecha de emisión de los estados financieros separados, la Compañía ha cumplido con esta disposición legal.

Las normas tributarias exigen el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0,7% del patrimonio, 0,2% de los costos y gastos deducibles, 0,4% de los ingresos gravables y 0,4% de los activos. Además, se establece que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, éste último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con las normas que rigen la devolución del anticipo.

Proadser S.A.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 la siguiente es la composición del cargo a resultados por gasto impuesto a la renta del año:

	2017	2016
Gasto impuesto a la renta corriente (1)	375.480	534.877
Gasto impuesto a la renta diferido (nota 2F-b)	(119.001)	(119.210)
Gasto impuesto a la renta del año (1)	256.479	415.667

El gasto por impuesto a la renta en el estado de resultados integrales difiere del impuesto técnico que se habría obtenido empleando la tasa impositiva vigente al cierre de cada ejercicio sobre el resultado antes de impuesto a la renta, por las razones que se detallan a continuación:

	2017		2016	
	Porcentaje	Valor	Porcentaje	Valor
Tasa impositiva nominal	22,00%	287.323	22,00%	301.969
Menos: Ingresos exentos	(27,99%)	(340.895)	(14,05%)	(193.364)
Más: Gastos no deducibles	36,82%	448.454	21,71%	238.054
Más: Gastos para generar ingresos exentos			0,66%	8.076
Más: Otras diferencias temporarias			5,68%	119.182
Tasa impositiva efectiva	30,83%	375.482	38,97%	534.877

b) Impuestos diferidos

Los impuestos diferidos se reconocen por el método del balance general, originados por diferencias temporarias y otros eventos que crean diferencias entre la base contable y tributaria de activos y pasivos. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 la Compañía identificó partidas que generaban dicho impuesto, un detalle es como sigue:

Concepto	2017		
	Saldo al inicio	Reconocido en resultados	Saldo al final
<i>Pasivos por impuestos diferidos en relación con:</i>			
Revaluación propiedades de inversión	332.796	119.001	213.795
Efecto neto por impuestos diferidos	332.796	119.001	213.795

Proadser S.A.

Concepto	2016		
	Saldo al inicio	Reconocido en resultados	Saldo al final
<u>Pasivos por impuestos diferidos en relación con:</u>			
Revaluación propiedades de inversión	452.005	119.210	332.796
Efecto neto por impuestos diferidos	452.005	119.210	332.796

Al 31 de diciembre de 2017, el saldo del pasivo por impuesto a la renta diferido representa la diferencia temporaria originada por la revaluación de las propiedades de inversión originadas en la adopción NIIF por primera vez.

c) Distribución de dividendos

De acuerdo con la reforma tributaria a la Ley de Régimen Tributario Interno se encuentran exentos únicamente los dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras, no domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición o de personas naturales no residentes en el Ecuador.

d) Revisión fiscal

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con sus obligaciones tributarias. A la fecha, el Servicio de Rentas Internas tiene el derecho de revisar el impuesto a la renta del año 2015 al 2017.

e) Reforma tributaria

Mediante Segundo Suplemento del Registro Oficial No.150 de 29 de diciembre de 2017, se emitió la "Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dollarización y Modernización de la Gestión Financiera" mediante la cual se generaron entre otras las siguientes reformas tributarias vigentes a partir del 1 de enero de 2018 y que eventualmente podrían aplicar a la Sucursal:

i) Con relación al impuesto a la renta:

- Deducibilidad para efectos de determinación del impuesto a la renta de los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales requeridos por el Código de Trabajo, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios fiscales anteriores hayan sido deducibles o no.

Proadser S.A.

- Se modifica la tarifa de impuesto a la renta de acuerdo con el siguiente detalle:

Tipo	Tarifa
Tarifa general	25%
Accionistas en paraísos fiscales	28%
Si no se presenta Anexo de accionistas o lo presenta incompleto	28%
Microempresas y exportadores habituales (1)	22%

- (2) *Son exportadores habituales, según el Art. 148 RLORTI, cuando: a) sus exportaciones netas sean \geq al 25% del total de sus ventas netas anuales del ejercicio fiscal anterior; y, b) realice por lo menos 6 exportaciones en un mismo año fiscal y en diferentes periodos mensuales. En el caso de exportaciones de producción cíclica, se considerará por lo menos 3 exportaciones en un mismo año fiscal y en diferentes periodos mensuales.*
- Sobre las operaciones de más de mil dólares de los Estados Unidos de América, se establece la obligatoriedad de utilizar a cualquier institución del sistema financiero para realizar el pago a efectos de la deducibilidad de impuesto a la renta.
 - Se elimina la reserva en las actas de determinación y liquidaciones de pago por diferencias en la declaración o resoluciones de aplicación de diferencias, efectuadas por la administración tributaria con el señalamiento del estado en que se encuentren.
 - Solo podrán acogerse a la reducción de los 10 puntos porcentuales de Impuesto a la Renta, por concepto de Reinversión de Utilidades del Ejercicio, las sociedades exportadoras habituales, así como las se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y aquellas sociedades de turismo receptivo
 - En relación a la exención de impuesto a la renta por dividendos o utilidades generados en alianza público privada (APP); deducibilidad de pagos por financiamiento externo; así como respecto de las exenciones al impuesto a la salida de divisas en pagos por financiamiento externo o en pagos realizados al exterior en el desarrollo de proyectos APP, no será aplicable en los casos en los que el receptor del pago esté domiciliado, sea residente o esté establecido en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición, o se trate de pagos efectuados a perceptores amparados en regímenes fiscales calificados por la Administración Tributaria como preferentes, salvo que se cumplan los criterios establecidos en el Comité de Política Tributaria en cuanto a segmentos, actividad económica, montos mínimos, tiempos de permanencia y estándares de transparencia.

Proadser S.A.

- Para el cálculo del impuesto a la renta de personas naturales, desde el 2018 para la proyección de gastos personales se podrá incluir a los padres como dependientes y el incremento de la deducibilidad de los gastos de salud por enfermedades catastróficas
- ii) Con relación al anticipo de impuesto a la renta:
- Las sociedades no considerarán en el cálculo del anticipo, los sueldos y salarios, la decimotercera y decimocuarta remuneración, y el aporte patronal al IESS.
 - Para efecto del cálculo del anticipo se excluirá de los rubros correspondientes a activos, costos y gastos deducibles de impuesto a la renta y patrimonio, cuando correspondan los montos referidos a gastos incrementales por generación de nuevo empleo, así como la adquisición de nuevos activos productivos que permitan ampliar la capacidad productiva futura, generar un mayor nivel de producción de bienes o provisión de servicios.
- iii) Con relación al impuesto a las tierras rurales:
- Se elimina el impuesto a las tierras rurales.
 - Se establece una rebaja de hasta 2 salarios básicos unificados, aplicable al monto del impuesto a las tierras rurales que a la entrada en vigencia de esta Ley deban pagar los sujetos pasivos propietarios de terrenos de hasta cien (100) hectáreas de superficie, para lo cual se considerarán los casos de superficies cosagradas previstas en la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria en el Ecuador, así como las desgravaciones aplicables a predios ubicados en otras zonas del país que se encuentren en similares condiciones geográficas y de productividad que aquellos ubicados en la Región Amazónica, conforme lo establezca el correspondiente Reglamento, considerando que el monto del salario básico unificado que se deberá considerar para efectos de la aplicación de esta disposición será el vigente para el ejercicio fiscal 2017.
- iv) Con relación a las microempresas:
- Las sociedades consideradas como microempresas, se podrán deducir una fracción básica desgrava de impuesto a la renta para personas naturales a efectos de establecer la base imponible del impuesto a la Renta (US\$ 11.270).
 - Las micro y pequeñas empresas, así como las que tengan la condición de exportadores habituales, definidos como tales en el Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno, tendrán una rebaja de tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la Renta, siempre que, en el correspondiente ejercicio fiscal, se refleje un mantenimiento del empleo e incremento de este, para el efecto son consideradas como tal.

Proadser S.A.

Empresas	Número de trabajadores	Ingresos brutos	
		Mínimo	Máximo
Micro empresa	1 a 9	-	300.000
Pequeña empresa	10 a 49	300.001	1.000.000
Mediana empresa	50 a 199	1.000.001	5.000.000

v) Con relación al impuesto a los consumos especiales

- La base imponible de los productos sujetos al ICE, de producción nacional o bienes importados, se determinará con base en el precio de venta al público sugerido por el fabricante o importador, menos el IVA y el ICE o con base en los precios referenciales que mediante Resolución establezca anualmente el Director General del Servicio de Rentas Internas.
- Los sujetos pasivos del ICE declararán el impuesto de las operaciones que realicen mensualmente dentro del mes siguiente de realizadas. En el caso de ventas a crédito con plazo mayor a 1 mes, se establece un mes adicional para la presentación de la respectiva declaración.

vi) Con relación al impuesto de salida de divisas

Los exportadores habituales, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario, tienen derecho a la devolución de los pagos realizados por concepto de ISD en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, con la finalidad de que sean incorporados en procesos productivos de bienes que se exporten, en un plazo no mayor a 90 días, sin intereses, en la forma, requisitos y procedimientos que el SRI establezca para el efecto, mediante resolución de carácter general.

vii) Con relación al Impuesto a los activos en el exterior

Están obligados al pago de este tributo en calidad de contribuyentes, los bancos, cooperativas de ahorro y crédito y otras entidades privadas dedicadas a realizar actividades financieras conforme lo dispuesto en el Código Orgánico Monetario y Financiero; sociedades administradoras de fondos y fideicomisos y casas de valores, empresas aseguradoras, y compañías reaseguradoras bajo el control de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros; así como las empresas de administración, intermediación, gestión y/o compraventa de cartera, conforme las definiciones, condiciones, límites y excepciones establecidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

viii) Otras reformas

Que el dinero electrónico será manejado por los bancos privados y por cooperativas de ahorro y crédito.

Proadser S.A.

f) Precios de transferencia

De conformidad con las normas tributarias vigentes los contribuyentes que efectúen operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior están obligados a determinar sus ingresos, costos y deducciones aplicando la metodología estipulada en la Ley de Régimen Tributario Interno y tomando como referencia el principio de plena competencia. Cualquier efecto resultante se incluirá como una partida gravable en la determinación del impuesto a la renta corriente.

Los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a US\$ 3.000.000, deberán presentar al SRI el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, así como los sujetos pasivos que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de mismo periodo fiscal, en un monto acumulado superior a los US\$ 15.000.000 deberán presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia. Dicha información deberá ser presentada en un plazo no mayor a 60 días posterior a la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía se encuentra exenta del Régimen de Precios de Transferencia.

29. Patrimonio de los accionistas

Capital social

El capital de la Compañía al 31 de diciembre de 2017 y 2016 estaba constituido por tres millones cuatrocientos sesenta y ocho mil trescientas ocho acciones nominativas y ordinarias de un dólar (US\$1) cada una. Su composición accionaria por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, fue la siguiente:

<u>Accionista</u>	<u>Nacionalidad</u>	<u>Acciones</u>	<u>%</u>
Juarcorp Group S.A.	Ecuador	198.721	6%
Rentas e Inmobiliarias RENTEIL S.A.	Ecuador	3.070.866	89%
A-halzer Bonyhar Jorge Gabriel (Herederos)	Ecuador	198.721	6%
		3.468.308	100%

Proadser S.A.

Gestión de capital

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

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

Los requerimientos de capital son incorporados en base a las necesidades de financiamiento de la Compañía, cuidando mantener un nivel de liquidez adecuado.

30. Compromisos

Por la naturaleza de sus operaciones la Compañía mantiene propiedades que son usadas por terceros en contratos de arrendamiento, un detalle de los contratos más significativos es como sigue:

Cliente	Ubicación del bien	Canon de arrendamiento mensual	Vigencia
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Av. la Prensa y calles Río Vuano, cantón Quito	5.000	Hasta el 29 de febrero 2024
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Calle Río Frio y Av 10 de agosto, cantón Quito	5.000	Hasta el 29 de febrero 2024
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Urbanización San Rafael, cantón Rumiñahui.	8.000	Hasta el 29 de febrero 2024
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Av. Amazonas y Av. Naciones Unidas, cantón Quito	20.000	Hasta el 29 de febrero 2024
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Local comercial #32 de la "Ciudad Comercial El Bosque", cantón Quito	10.000	Hasta el 29 de febrero 2024
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Local #14 Centro Comercial Plaza Alegria, Av. De la Prensa y Rigoberto Heredia.	20.000	Hasta el 29 de febrero 2024
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Av. Colón y Av. 10 de agosto.	20.000	Hasta el 29 de febrero 2024
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Av. 6 de diciembre, Urbanización el Batán, frente al Estadio Olímpico	5.000	Hasta el 29 de febrero 2024
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Av. Patria y Av. 6 de diciembre	20.000	Hasta el 29 de febrero 2024

Proadser S.A.

Cliente	Ubicación del bien	Canon de arrendamiento mensual	Vigencia
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Sector el Pintado, parroquia La Magdalena	5.000	Hasta el 29 de febrero 2024
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Locales comerciales 12-F y 21-H en el Centro comercial Recreo Plaza	13.000	Hasta el 29 de febrero 2024
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Locales comerciales 126-127 y 128 en el Centro comercial Recreo Plaza	13.000	Hasta el 29 de febrero 2024
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Av. A-Dé y calle 20-A, "Conjunto Residencial Alborada", ciudad de Guayaquil	6.000	Hasta el 29 de febrero 2024
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Centro Comercial Albocentro, Av. Guillermo Pareja y Av. José María, ciudad de Guayaquil.	17.000	Hasta el 29 de febrero 2024
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Café Portele entre Ballazer y Milagro, ciudad de Guayaquil.	15.000	Hasta el 29 de febrero 2024
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Calles Boulevard 9 de octubre y Tungurahua, ciudad de Guayaquil.	15.000	Hasta el 29 de febrero 2024
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Centro Comercial Plaza Qui, ciudad de Guayaquil.	18.000	Hasta el 29 de febrero 2024
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Av. 9 de octubre entre las calles Cote y Chimborazo, ciudad de Guayaquil.	22.000	Hasta el 29 de febrero 2024
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Kilómetro 23 de la carretera Quito a Santo Domingo	9.000	Hasta el 29 de febrero 2024
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Kilómetro 5 1/2 de la carretera Quito Santo Domingo.	9.000	Hasta el 29 de febrero 2024
IUZMILA LUGO PRECIADO	Parroquia Ximena, cantón Guayaquil.	120	Hasta el 30 de junio de 2017
MANSUERA S.A.	Urbanización "Los Guabos", parroquia Cumbayá.	3.500	Hasta el 31 de marzo de 2020
LIFE & HOME SPECIALTY CARE S.A. CENTRO DE TRATAMIENTOS AMBULATORIOS	Av. Interoceánica, parroquia Cumbayá.	3.000	Hasta el 30 de junio de 2029
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Av. De la Prensa, Urbanización "E Rosano" cantón Quito.	10.000	Hasta el 31 de octubre de 2024
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Av. Amazonas y Corcob, Edificio Belmonte	10.000	Hasta el 31 de octubre de 2024
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Av. Amazonas y Corcob. Edificio Belmonte	10.000	Hasta el 31 de octubre de 2024

Proadser S.A.

Cliente	Ubicación del bien	Canon de arrendamiento mensual	Vigencia
BANCO BOLIVARIANO	Urbanización Ximena, cantón Guayaquil	167	Hasta el 30 de junio de 2021
AS CAR STYLING S.A.	Marzana 3-A de la parcela (en Carcelén, parroquia Cotacollan, cantón Quito	3.113	Hasta el 28 de febrero de 2018
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Av. Victor Cartagena, cantón Cayambe,	8% de las Ventas netas mensuales más el IVA	Hasta el 31 de diciembre de 2023
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Calle Jorge Anáez y Av. Quito, ciudad Nueva Loja.	8% de las Ventas netas mensuales más el IVA	Hasta el 11 de marzo de 2024
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Urbanización Ximena, cantón Guayaquil.	8% de las Ventas netas mensuales más el IVA	Hasta el 30 de agosto de 2026
DEU INTERNACIONAL S.A.	Av. América y Villalengua, ciudad de Quito.	8% de las Ventas netas mensuales más el IVA	Hasta el 31 de diciembre de 2023
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Parroquia Chillogallo, ciudad Quito.	8% de las Ventas netas mensuales más el IVA	Hasta el 31 de marzo de 2024

31. Conciliación de los pasivos que surgen de las actividades de financiamiento

Una conciliación de los pasivos que surgen de las actividades de financiamiento al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016 es como sigue:

Actividades de financiamiento	Al 31 de diciembre del 2016	Adiciones	Pago de préstamos	Cobro Préstamos	Ajustes no desembolsables	Al 31 de diciembre del 2017
Obligaciones financieras corto plazo	2.789.800	2.012.535	(474.283)	-	61.768	4.439.421
Obligaciones financieras largo plazo	15.097.449	4.647.897	(7.087.766)	-	-	12.657.580
Préstamos de compañías relacionadas por pagar	11.759.350	11.036.987	(7.024.334)	-	1.281.910	15.753.013
Otros pasivos financieros	1.390.124	376.667	(786.532)	-	276.101	1.966.360
Dividendos	311.451	-	(311.451)	-	-	-
Préstamos de compañías relacionadas por cobrar	(10.627.889)	(8.708.057)	-	796.347	(1.006.657)	(19.546.256)
Otros activos financieros	(5.428.340)	-	-	-	4.805.048	(643.292)
Total	15.894.348	9.366.029	(15.934.363)	796.347	4.787.265	14.909.626

	Al 31 de diciembre del 2015	Adiciones	Pago de préstamos / dividendos	Cobro Préstamos	Ajustes no desembolsables	Ajuste reconocido en actividad de inversión	Al 31 de diciembre del 2016
Obligaciones financieras corto plazo	2.140.356	2.781.771	(10.871.307)	-	739.081	-	2.739.901
Obligaciones financieras largo plazo	4.319.610	12.770.427	(1.345.551)	-	(646.337)	-	15.097.449
Préstamos de compañías relacionadas por pagar	9.689.314	5.778.000	(5.407.371)	-	1.693.407	-	11.759.350
Otros pasivos financieros	1.449.032	500.966	(438.926)	-	478.012	-	1.990.124
Dividendos	-	-	(1.160.648)	-	1.472.099	-	311.451
Préstamos de compañías relacionadas por cobrar	(8.770.751)	(2.442.667)	-	2.404.721	(1.816.197)	-	(10.627.889)
Otros activos financieros	(403.000)	(1.581.400)	-	831.666	-	(4.275.000)	(5.428.040)
Total	15.426.563	18.807.115	(18.223.823)	3.236.387	1.925.679	(4.275.000)	15.894.348

Proadser S.A.

32. Eventos subsecuentes

Entre la fecha de reporte 31 de diciembre de 2017 y la fecha de autorización de los presentes estados financieros no se han producido eventos que en la opinión de la Gerencia de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los Estados Financieros.

33. Autorización de los estados financieros separados

Los estados financieros separados adjuntos de Proadser S.A por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 fueron autorizados para su publicación por el Consejo de Administración el 27 de junio de 2018, y serán aprobados de manera definitiva en Junta de Accionistas de acuerdo con lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.



Fornax Group Corp.
Pedro Robalino
Apoderado Especial



Valeria Bravo
Contador General