

# Proadser S. A.

## Notas a los estados financieros separados

31 de diciembre de 2016 y 2015

(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 RoyalState 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 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 2016 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 a lo requerido por la Ley de Compañías. Sin embargo, la gerencia estima que no habrá cambios en los estados financieros separados adjuntos.

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 encuentren disponibles para uso público y de los entes de control del país, Proadser S. A. no se puede acojer 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 22.

# Proadser S.A.

## 4. Cambios en políticas contables

### a) Normas nuevas y revisadas vigentes para períodos anuales a partir del 1 de enero 2016 y relevantes para la Compañía

A partir del 1ero. de enero 2016 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:

- Iniciativas de revelaciones (Modificaciones a la NIC 1)
- Contabilización de adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas (1)
- Aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización (modificaciones a las NIC 16 y NIC 38)
- Agricultura: plantas productoras (modificaciones a la NIC 16 y a la NIC 41) (1)
- El método de la participación en los estados financieros separados (modificaciones a la NIC 27)
- Mejoras anuales a las NIIF, ciclo 2012 – 2014
- Entidades de inversión: aplicación de la excepción de consolidación (modificaciones a las NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28)

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

A continuación, un detalle de los pronunciamientos aprobados y vigentes para el año que comenzó el 1 de enero de 2016 y que han tenido efecto en los estados financieros separados de la Compañía fue como sigue:

#### - Iniciativas de revelaciones (Modificaciones a la NIC 1)

En el año 2014 el IASB emitió algunas modificaciones a la NIC 1, Presentación de Estados Financieros como parte de su principal iniciativa para mejorar la presentación y revelación en los informes financieros, el objetivo primordial es que se pueda aplicar más el juicio al hacer las revelaciones. Los principales cambios son:

- Materialidad: No se deben agregar o mostrar partidas inmateriales, ya que la materialidad aplica a todas las partidas de los estados financieros y no es necesario revelar información inmaterial aun cuando una IFRS pida una revelación al respecto.
- Estados de situación financiera y de resultado integral: Los rubros a presentar en dichos estados pueden agregarse o disgregarse de acuerdo con la relevancia de los mismos; asimismo, la participación en el ORI de asociadas o negocios conjuntos se presentará sólo en dos renglones, agrupando las partidas que se reciclan y las que no se reciclan.
- Orden de las notas: Se presentan ejemplos de cómo se pueden ordenar las notas sin que sea necesario seguir el orden que sugiere el párrafo 114 de la NIC 1. Por ejemplo, no será necesario iniciar las revelaciones con la nota de políticas contables y éstas podrían incluirse junto con la revelación de los componentes del rubro.

# Proadser S.A.

- *Aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización (modificaciones a las NIC 16 y NIC 38)*

En mayo de 2014, el IASB aprobó el documento "Aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización (modificaciones a las NIC 16 y NIC 38)". Por medio de este documento, se establecieron las siguientes modificaciones a las NIC 16 y 38, respectivamente:

- o NIC 16: Se establece que no es apropiado un método de depreciación que se base en los ingresos de actividades ordinarias que se generan por una actividad que incluye el uso de un activo, dado que los ingresos de actividades ordinarias, generalmente, reflejan factores distintos del consumo de los beneficios económicos de dicho activo.
- o NIC 38: Se incorporó una presunción refutable de que es inapropiado un método de amortización que se base en los ingresos de actividades ordinarias generadas por una actividad que incluye el uso de un activo intangible. Los ingresos de actividades ordinarias generados por una actividad que incluye el uso de un activo intangible, habitualmente, refleja factores que no están directamente vinculados con el consumo de los beneficios económicos incorporados en el activo intangible. Esta presunción puede evitarse solo en circunstancias limitadas:
  - (a) en las que el activo intangible se expresa como una medida de los ingresos de actividades ordinarias; o
  - (b) cuando puede demostrarse que los ingresos de actividades ordinarias y el consumo de beneficios económicos del activo intangible están altamente correlacionados.

- *El método de la participación en los estados financieros separados (modificaciones a la NIC 27)*

En agosto de 2014 el IASB emitió el documento "El método de la participación en los estados financieros separados (modificaciones a la NIC 27)". A partir de esta modificación a la NIC 27 se permite que una entidad que presenta estados financieros separados mida sus participaciones en subsidiarias, asociadas o negocios conjuntos de acuerdo con el método de la participación descripto por la NIC 28, en sus estados financieros separados (se conservan como otras dos alternativas de política contable para este tipo de participaciones al costo y al importe que surja de aplicar la NIC 39 NIIF 9).

- *Mejoras anuales a las NIIF, Ciclo 2012 – 2014*

- o *Modificación a la NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar*

- Contratos de servicios de administración - Se establece que una entidad evaluará el contrato de servicios de administración de acuerdo con las guías de las NIIF, para decidir si tiene una involucración continuada como resultado de dicho contrato de servicios de administración a efectos de los requerimientos de revelar información.
    - Aplicabilidad de las modificaciones a la NIIF 7 a los estados financieros intermedios condensados - El IASB decidió modificar el párrafo 44R de la NIIF 7 con las Mejoras Anuales a las NIIF, Ciclo 2012-2014 para aclarar que la información a revelar adicional requerida por las modificaciones a la NIIF 7 sobre compensaciones no lo es de forma específica para todos los períodos intermedios. Sin embargo, al considerar esta

# Proadser S.A.

modificación, el Consejo destacó que se requiere revelar información adicional en los estados financieros intermedios condensados elaborados de acuerdo con la NIC 34 cuando se exige su incorporación de acuerdo con los requerimientos generales de esa NIIF.

- *Entidades de inversión: aplicación de la excepción de consolidación (modificaciones a las NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28)*

En diciembre de 2014, el IASB aprobó el documento "Entidades de inversión: aplicación de la excepción de consolidación (modificaciones a las NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28)". Por medio de este documento se clarificó que una entidad de inversión una entidad de inversión no consolidará sus subsidiarias ni aplicará la NIIF 3 cuando obtenga el control de otra entidad. En su lugar, una entidad de inversión medirá una inversión en una subsidiaria al valor razonable con cambios en resultados de acuerdo con la NIIF 9.

Adicionalmente, la NIIF 14 – Cuentas de diferimientos de actividades reguladas, también es de aplicación efectiva a partir del 1 de enero de 2016, sin embargo, es aplicable únicamente a los que adoptan por primera vez las NIIF, por lo tanto, no es aplicable a la Compañía.

Estas modificaciones a las NIIF<sup>7</sup> que fueron de cumplimiento obligatorio y efectivo en el 2016 no han tenido ninguna incidencia significativa en los resultados financieros o posición de la Compañía.

## 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 separados, 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 entraron en vigor, y que la Compañía no ha aplicado anticipadamente para el cierre terminado el 31 de diciembre de 2016, son los siguientes:

- NIIF 9 - Instrumentos Financieros
- NIIF 15 - Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes
- NIIF 16 – Arrendamientos
- 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) (7)
- Clasificación y medición de transacciones con pagos basados en acciones (Modificaciones a la NIIF 2) (7)
- Aplicación de la NIIF<sup>7</sup> 9 – Instrumentos Financieros con la NIIF 4- Contratos de seguro (Modificaciones a la NIIF 4) (7)
- CNIIF 22 – Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas (7)
- Transferencias de propiedades de inversión (Modificaciones a la NIIF 40)
- Mejoras anuales a las NIIF, Ciclo 2014 – 2016

# Proadser S.A.

- 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)
  - (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.*

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

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 1ero. de enero de 2018. Se admite su aplicación anticipada.

Los principales cambios que incorpora esta norma respecto de la norma que reemplaza son los siguientes:

- o Clasificación de activos financieros: en base a las características contractuales de los flujos de efectivo provenientes de un activo financiero y del modelo de negocio de la entidad respecto al mismo.
- o Medición de activos financieros: se incorpora un único modelo de deterioro, basado en el reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas. Este modelo se aplica incluso a ciertas partidas cuyo reconocimiento no se realiza de acuerdo con la NIIF 9 (cuentas comerciales por cobrar, activos de contratos y activos por arrendamientos financieros).
- o Medición de pasivos financieros: para los pasivos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados, se requiere que se presente en el otro resultado integral la porción del cambio en dicho valor razonable que sea atribuble a los cambios de riesgo de crédito propio de la entidad.
- o Contabilidad de cobertura: se incorpora un modelo de contabilidad de cobertura más estrechamente alineado con las prácticas incorporadas en las estrategias de gestión de riesgos que suelen llevar adelante distintas entidades.

La administración de la Compañía ha iniciado la evaluación del impacto de la NIIF 9 dentro de sus estados financieros separados, pero todavía no cuenta con información cuantitativa de los posibles efectos que se prevén tendrán relación con el deterioro basado en pérdidas crediticias esperadas.

- NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes

La NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes, tendrá vigencia obligatoria para los ejercicios anuales que comienzan a partir del 1ero. de enero de 2018 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 basada 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

# Proadser S.A.

- 5) Reconocer el ingreso de actividades ordinarias cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño

La administración de la Compañía se encuentra evaluando el método que utilizará para la transición ya sea la aplicación retroactiva a cada periodo de presentación previa, de acuerdo a la NIC 8 o de manera retroactiva con efecto acumulado de los cambios en la fecha de aplicación inicial; para esto está analizando de manera detallada los contratos con clientes para determinar el impacto real de los efectos de la NIIF 15 dentro de sus estados financieros separados, incluyendo los efectos de las clarificaciones realizadas a la norma en el año 2015.

## - 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 comienzan 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.
- 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.

La administración de la Compañía ha iniciado la evaluación del impacto de la NIIF 16 pero aún no cuenta con información cuantitativa de dicha evaluación, no obstante, se encuentra ya revisando la información completa de todos los contratos de arrendamiento, con el fin de adoptar la disposición transitoria de forma total o parcial y evaluar los efectos y las revelaciones requeridas por esta nueva norma.

## - Iniciativa sobre Información a Revelar (Modificaciones a la NIC 7)

En enero de 2016 el IASB aprobó el documento "Iniciativa sobre Información a Revelar (Modificaciones a la NIC 7)". Una entidad aplicará estas modificaciones a períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2017. Se permite su aplicación anticipada. Cuando una entidad aplique por primera vez esas modificaciones, no se requiere que proporcione información comparativa sobre períodos anteriores.

Se requiere que una entidad revele la información que permita a los usuarios de los estados financieros separados evaluar los cambios en pasivos producidos por actividades de

# Proadser S.A.

financiación, incluyendo tanto los derivados 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, que contenga los cambios sobre los que se debe informar, que 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 revela esta conciliación, proporcionará información suficiente para permitir a los usuarios de los estados financieros vincular las partidas incluidas en la conciliación con el estado de situación financiera y el estado de flujos de efectivo.

La Compañía está evaluando los impactos que generaría la aplicación de esta norma, los cuales se consideran que no sean significativos, y prevé aplicar la misma a partir del 1 de enero de 2017.

## - 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 período 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 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.

## - Mejorar anuales a las NIIF, Ciclo 2014 - 2016

En diciembre de 2016 el IASB aprobó el documento "Mejorar anuales a las NIIF, Ciclo 2014 - 2016". Este documento contiene modificaciones a las siguientes NIIF:

# Proadser S.A.

Nomina	Tema
NIIF 1	Supresión de exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez.
NIIF 12	Clarificación acerca del alcance de la Norma (a).
NIC 28	Medición de una asociada o un negocio conjunto a valor razonable (b).

- (a) Aplicable para períodos anuales que comiencen a partir del 01 de enero de 2017.  
(b) Aplicable para períodos anuales que comiencen a partir del 01 de enero de 2018. Se permite la aplicación anticipada.

La administración de la Compañía se encuentra analizando los efectos de estas mejoras y estima que los mismos no serán significativos dentro de los estados financieros separados por lo que prevé adoptar las modificaciones en las fechas establecidas como de adopción obligatoria para cada una de ellas.

- 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 incorporan los siguientes cambios:

- 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 involucra una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de la participación, la controladora determinará la ganancia o pérdida.
- La ganancia o pérdida que procede de la transacción (incluyendo los importes anteriormente reconocidos en otro resultado integral que se reclasificará al resultado del período) se reconocerá en el resultado del período de la controladora sólo en la medida de las participaciones en esa asociada o negocio conjunto de otros inversores no relacionados con el inversor.
- 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 período sólo en la medida de las participaciones en la nueva asociada o negocio conjunto de otros inversores no relacionados con el inversor.
- La parte restante de esa ganancia se eliminará contra el importe en libros de la inversión conservada en la antigua subsidiaria.
- Si la controladora conserva una inversión en la antigua subsidiaria que se contabiliza ahora de acuerdo con la NIIF 9, 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 período de la controladora.

Por medio de un documento emitido por el IASB en diciembre de 2015, se determinó que una entidad aplicaría esas modificaciones de forma prospectiva a transacciones que tengan lugar en períodos 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 período que comience con anterioridad, revelaría ese hecho.

# **Proadser S.A.**

La Compañía a través de su administración se encuentra evaluando los impactos que generará la aplicación de esta norma, y prevé aplicar la misma a partir de la fecha que el IASB determine en el futuro como fecha de vigencia.

## **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 función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2016 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 a 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:

# Proadser S.A.

## - Estimación de la recuperabilidad de los activos y pasivos por impuestos diferidos y taras 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 el evaluar el impacto de ciertos límites legales o económicos o incertidumbres 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 periodo anual y, si las expectativas difieren de las estimaciones previas, los cambios se contabilizarán como un cambio en una estimación contable de modo prospectivo. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 no han existido cambios en las estimaciones de vidas útiles y valor residual de la propiedad y equipo y de las propiedades de inversión.

## - Pérdida 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 establecen 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 período 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 tributables, 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 concepto de alquileres bajo arrendamientos operativos, los cuales se reconocen empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento. Los costos directos iniciales incurridos al negociar y acordar un arrendamiento operativo son añadidos al valor en libros del activo arrendado, empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento.

## 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 medidas, con independencia del momento en que se produzca el pago derivado de ello.

# Proadser S.A.

## 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.

## b) 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 contabilizarán 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 libros del activo, y se reconocerá en la cuenta de resultados.

### 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 período.

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.

## i) Propiedad y equipo

Son reconocidos como propiedad y equipo aquellos bienes que se usan para la venta de productos, o para propósitos administrativos y que tienen una vida mayor a un período.

### Terrenos

Los terrenos son medidos al costo histórico menos las posibles pérdidas por deterioro de su valor y tienen vida útil ilimitada por lo que no se deprecian.

# Proadser S.A.

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

Las instalaciones, maquinaria y equipos, muebles y enseres y equipos 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 período 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:

Clase de activo	Vida útil en años
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 pérdidas por deterioro de los activos se registran como gasto en los resultados del período (véase nota 5-i).

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 derivan 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.

### D) 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.

## **Proadser S.A.**

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 sufren una desvalorización son revisados para su posible reversión a cada periodo de reporte. Un valor por deterioro se revierte con cargo a los resultados del periodo, cuando el valor recuperable de la unidad generadora de efectivo excede el valor registrado en libros.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, 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 mantenidas hasta el vencimiento
- Documentos y cuentas por cobrar

# Proadser S.A.

- Pasivos financieros (Documentos y cuentas por pagar, y obligaciones financieras)

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 mantenidas hasta el vencimiento*

Las inversiones mantenidas hasta el vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimientos fijos diferentes a los préstamos y cuentas por cobrar. Las inversiones se clasifican como mantenidas hasta el vencimiento si la Compañía tiene la intención y la capacidad de mantenerlas hasta el vencimiento. La Compañía tiene clasificadas dentro de este grupo a certificados de depósito a plazo en instituciones financieras.

Las inversiones mantenidas hasta su vencimiento 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 mide 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 períodos 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 son a corto plazo y no se descuentan, ya que la Administración de la Compañía ha determinado que el cálculo del costo amortizado no presenta diferencias 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.

# Proadser S.A.

## *iii) Pasivos financieros*

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

### *Obligaciones financieras*

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. Posterior al reconocimiento inicial, 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 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

# **Proadser S.A.**

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 des cuenta 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 2016 y 2015 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.

### **I) 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 Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuadas. Cuando se declaran dividendos a favor de la Compañía por parte de una subsidiaria los mismos se registran con cargo al resultado del año.

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).

# Proadser S.A.

## 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) Provisiónes, 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.

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

# Proadser S.A.

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.

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 temporales, pérdidas o créditos fiscales no utilizados, pero solo en la medida en que sea probable la disponibilidad de ganancias fiscales futuras, contra las cuales utilizar esas pérdidas o créditos fiscales no usados.

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

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

## 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.

# Proadser S.A.

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 a 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 excede 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.

### **Resultados Acumulados**

De acuerdo a 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. La Compañía debe considerar que Ley de Compañías establece que todo el remanente de las utilidades líquidas y realizadas que se obtuvieren en los ejercicios económicos, y que no se hubiere repartido o destinado a la constitución de reservas legales y facultativas, deberá ser capitalizado.

## **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, previo a la fecha de los estados financieros separados.

### **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.

# Proadser S.A.

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:

- 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 a 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.

# Proadser S.A.

## i) Estado de resultado integral

El estado del resultado integral del período 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 período. 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.

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 están 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.

## Proadser S.A.

La tasa de interés promedio de endeudamiento durante el año 2016 se mantiene entre el 7,38% y el 8,37% anual (7,36% y 8,42% anual promedio en el año 2015). No obstante, la Administración efectúa un seguimiento continuo de las obligaciones existentes para garantizar los flujos necesarios para cumplir con los pagos acordados.

### 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:

	2016	2015
Efectivo y equivalentes de efectivo	362.186	81.530
Activos financieros – inversiones mantenidas hasta el vencimiento	1.054.682	
Documentos y cuentas por cobrar	10.865.040	9.137.823
<b>Total</b>	<b>12.281.908</b>	<b>9.219.353</b>

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 2016 y 2015, del saldo de cuentas por cobrar a deudores comerciales el 21% y 77%, respectivamente se encuentran vencidas. El análisis de la antigüedad de los saldos vencidos fue como sigue:

	2016	2015
Menos de tres meses	177.313	
De tres meses a menos de seis meses		1.286
De seis meses a menos de nueve meses	45.091	
<b>Total</b>	<b>45.091</b>	<b>178.599</b>

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:

	2016	2015
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.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los pasivos financieros no derivados de la Compañía tienen vencimientos tal y como se resume a continuación:

	2016				
	Hasta tres meses	De tres a nueve meses	De nueve meses a 1 año	Más de un año	Total
Obligaciones financieras	1.341.747	517.636	930.520	15.097.449	17.887.352
Documentos y cuentas por pagar	1.121.302				1.121.302
Otros pasivos financieros	13.858.657				13.858.657
Pasivos por impuestos corrientes	207.739				207.739
	<b>16.529.465</b>	<b>517.636</b>	<b>930.520</b>	<b>15.097.449</b>	<b>33.075.070</b>

  

	2015				
	Hasta tres meses	De tres a nueve meses	De nueve meses a 1 año	Más de un año	Total
Obligaciones financieras	3.653.258	5.000.753	486.348	4.319.610	13.459.969
Documentos y cuentas por pagar	785.141				785.141
Otros pasivos financieros	11.539.592				11.539.592
Pasivos por impuestos corrientes	235.837				235.837
	<b>16.206.828</b>	<b>5.000.753</b>	<b>486.348</b>	<b>8.296.454</b>	<b>26.040.539</b>

# 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.
- 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 era como sigue:

Al 31 de diciembre de 2016	2016		
	Al valor razonable con cambio en resultados	Al costo amortizado	Total
<b>Activo según estado de situación financiera:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	362.186		362.186
Activos financieros – inversiones mantenidas hasta el vencimiento		1.054.682	1.054.682
Documentos y cuentas por cobrar		10.865.040	10.865.040
<b>Total</b>	<b>362.186</b>	<b>11.919.722</b>	<b>12.281.908</b>
<b>Passivos:</b>			
Obligaciones financieras		17.887.352	17.887.352
Documentos y cuotas por pagar		1.121.302	1.121.302
Otros pasivos financieros		13.858.657	13.858.657
Passivos por impuestos corrientes		207.759	207.759
		<b>33.075.079</b>	<b>33.075.079</b>

# Proadser S.A.

	2015			
	Al 31 de diciembre de 2015	Al valor razonable con cambio en resultados	Al costo amortizado	Total
<b>Activo según estado de situación financiera:</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	81.530		81.530	
Documentos y cuentas por cobrar		9.137.823	9.137.823	
<b>Total</b>	<b>81.530</b>	<b>9.137.823</b>	<b>9.219.353</b>	
<b>Passivos:</b>				
Obligaciones con instituciones financieras		13.459.960	13.459.969	
Cuentas y documentos por pagar		785.141	785.141	
Passivos por impuestos corrientes		255.837	255.837	
Otros pasivos financieros		11.539.592	11.539.592	
		<b>26.040.539</b>	<b>26.040.539</b>	

## 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:

- a) Nivel 1 - Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- b) 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.
- c) Nivel 3 – Partidas no observables para el activo o pasivo.

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 su casa matriz

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:

	2016	2015
Total de recursos sencillos (1)	33.075.070	26.040.539
Monto Efectivo y equivalentes de efectivo	(362.186)	(81.530)
Deuda neta	32.712.884	25.959.009
Total de patrimonio neto	15.740.681	16.292.078
Capital total (2)	48.459.565	42.251.087
<b>Ratio de apalancamiento (3)</b>	<b>67,50%</b>	<b>61,44%</b>

- (1) Comprenden 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

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 los ingresos de actividades ordinarias representan principalmente ingresos por el arrendamiento de inmuebles y otros ingresos relacionados.

Un detalle de los ingresos por cliente por este concepto por el año terminado al 31 de diciembre de 2016 y 2015 fue como sigue:

	2016	2015
Int Food Services Corp. (1)	5.134.690	5.092.135
Sushicorp S.A. (1)	137.052	
Markplan Marketing & Planificación S.C.C. (1)		82.570
Deli Internacional S.A.	47.956	54.610
Pluslogística S.A.	49.200	
Uribe y Schwarzkopf	40.000	
Mauricent S.A.	38.500	28.000
Otros menores (1)	28.824	33.540
<b>Total</b>	<b>5.476.222</b>	<b>5.290.855</b>

- (1) Clientes que dentro de los ingresos incluyen servicios por mantenimiento de los locales arrendados, cuyo detalle al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es como sigue:

# Proadser S.A.

	2016	2015
Sushicorp S.A.	118.692	
Markplan Marketing & Planificación S.C.C.	16.917	82.570
Banco Bolivariano	6.190	-
Cicerona S.A.		3.370
Int Food Services	1.124	11.114
<b>Total</b>	<b>140.923</b>	<b>97.054</b>

## 10. Gastos operacionales

El detalle de los gastos operacionales por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016 y 2015 fue como sigue:

	2016	2015
Costos generales	621.818	892.623
Depreciación de las propiedades de inversión (nota 18)	843.964	860.654
Pérdida en venta de acciones	793.170	
Depreciación propiedad y equipos (nota 19)	590.477	582.701
Impuestos y contribuciones	467.647	175.497
Intereses	311.032	34.847
Servicios	256.293	-
Gasto administrativo	181.500	181.200
Gasto arriendo	45.902	294.313
Honorarios profesionales	45.227	43.225
<b>Total</b>	<b>4.157.029</b>	<b>3.065.059</b>

## 11. Otros ingresos

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la composición de otros ingresos que mantenía la Compañía fue como sigue:

	2016	2015
Ingreso por valor patrimonial proporcional	443.723	205.680
Utilidad en venta de inmuebles	42.204	60.772
Venta de acciones	65.800	
Dividendos recibidos en efectivo y en acción	428.455	48.769
Intereses ganados	345.762	
Otros ingresos	164.399	653.853
<b>Total</b>	<b>1.490.343</b>	<b>1.029.074</b>

# Proadser S.A.

## 12. Gastos financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo de gastos financieros que mantenía la Compañía fue como sigue:

	2016	2015
Intereses préstamos exterior	408.577	134.510
Intereses préstamos nacionales	775.560	766.355
Intereses por titularización	215.305	118.073
Impuesto SOLCA	75.632	29.338
Costos bancarios	6.285	5.271
<b>Total</b>	<b>1,481.359</b>	<b>1,083.547</b>

## 13. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo del efectivo y equivalentes de efectivo que mantenía la Compañía era como sigue:

	2016	2015
Caja	1.000	-
Efectivo en entidades bancarias	242.733	81.530
	243.733	81.530
Certificados de depósito a plazo fijo (1)	118.453	-
<b>Total</b>	<b>362.186</b>	<b>81.530</b>

- (1) Representa certificados de depósito a plazo hasta marzo de 2017, devengan una tasa de interés del 4,73% 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 generen en la cantidad y oportunidad prevista para el pago de obligaciones con inversionistas. (Véase nota 22).

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el efectivo y equivalente de efectivo no posee restricciones para su uso.

## 14. Activos financieros – inversiones mantenidas hasta el vencimiento

Al 31 de diciembre de 2016 existe un certificado de depósito en el Banco del Pichincha con vencimiento hasta julio de 2017 el cual devenga una tasa de interés del 6,45% anual, cuyo monto de interés más capital es de US\$1.054.682.

## 15. Documentos y cuentas por cobrar

La composición del saldo de documentos y cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2016 y 2015 fue como sigue:

# Proadser S.A.

	2016	2015
Deudores comerciales (1):		
Relacionados (nota 16)	203.942	204.623
Clients	11.466	27.798
	<u>215.408</u>	<u>232.421</u>
Otras cuentas por cobrar:		
Préstamos a relacionados (nota 16)	10.627.889	8.770.751
Provisión de ingresos	107.175	33.005
Empleados	40.000	40.000
Fideicomiso primera titularización (nota 16)	35.019	14.447
Garantías	7.000	7.000
Otras	96	50.199
	<u>10.817.179</u>	<u>8.905.402</u>
Provisión por deterioro (2):	<u>(167.547)</u>	-
<b>Total</b>	<b>10.865.640</b>	<b>9.137.823</b>

- (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 2016 y 2015:

	2016	2015
Cartera por vencer	170.317	53.822
Cartera vencida entre 1 y 120 días	45.091	178.599
<b>Total</b>	<b>215.408</b>	<b>232.421</b>

Las cuentas por cobrar comerciales se concentran en un cliente que representa el 92% del total del saldo de cuentas por cobrar en el 2016 (87% en el año 2015), 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 que no existe riesgo de recuperación de sus cuentas por cobrar, por lo que no ha establecido provisión por deterioro.

- (2) Durante el año 2016 la Compañía constituyó una provisión por deterioro en cuentas por cobrar por US\$167.547 con cargo a los resultados del periodo con cargo a la cuentas de gastos operacionales.

## 16. 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.

# Proadser S.A.

Un resumen de los saldos y las transacciones con compañías y partes relacionadas al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015 fueron como sigue:

	2016	2015
<b>Activos:</b>		
Deudores comerciales (nota 15) (1):		
Int Food Services Corp.	202.850	
Desarrollo de Viviendas Sociales S.A. Deviso	198.936	-
Deli Internacional S.A.	5.006	-
Gustapan S.C.C.	1.773	
	<u>203.942</u>	<u>204.623</u>
Prestamo a relacionadas (nota 15):		
Desarrollos de Viviendas Sociales S.A. Deviso (2)	5.664.515	3.850.376
Fideicomiso Cumbaya Park (3)	1.640.064	1.500.169
Magnolimco S.A. (4)	1.083.635	1.050.326
Metropolitan Park II (5)	644.083	1.889.117
Fideicomiso Aquaria Holding Aquaholding S.A. (6)	500.000	
Inmovensa (7)	250.000	
Ecopowertrans S.A. (8)	235.096	235.096
Fideicomiso Inmobiliario OH	175.000	
Royalstate S.A.	167.065	
Sociedad Latinoamericana de Construcciones	104.608	104.608
Ecoragua S.A.	81.662	
Maingua S.A.	25.771	
Otros menores	55.190	51.059
	<u>10.627.889</u>	<u>8.770.751</u>
Otras relacionadas:		
Fideicomiso primera titularización (9)	35.019	14.447
	<u>35.019</u>	<u>14.447</u>
<b>Total activos</b>	<b>10.866.850</b>	<b>8.989.821</b>
<b>Pasivos:</b>		
Cuentas por pagar comerciales (nota 23):		
Int Food Services Corp. (10)	609.758	116.267
Renthil S.A.	-	75.304
Gerencia Corporativa Gerensa S.A.	34.767	34.767
Pornax Group Corp.	826	-
	<u>645.351</u>	<u>226.338</u>

Continúa...

# Proadser S.A.

	2016	2015
Viven...		
Dividendos por pagar (nota 23): (11)		
Jucacarp Group S.A.	90.528	
Rentas e Inmobiliaria Renthil S.A.	175.944	
Gloria Jimena Valdivieso De Belz	38.363	
Jorge Juan Anhalter Valdivieso	1.654	
Pablo Victor Anhalter Valdivieso	1.654	
Fernando Javier Anhalter Valdivieso	1.654	
Margarita Anhalter Valdivieso	1.654	
	<hr/> 311.451	
Préstamos de relacionada – Banova Group S. A. (nota 23)	150.000	150.000
Otros pasivos financieros (nota 24)		
Int Food Services Corp. (12)	5.737.094	4.090.093
Barzto 167 S.A. (13)	4.346.300	3.570.000
Liconfitería S.A. (14)	995.277	995.277
Fideicomiso Mecanil "Ma Park I"	236.725	385.183
Wadchouse S.A.	213.761	213.761
Desarrollo de Viviendas Sociales S.A. Devito	100.104	-
Fideicomiso Mecanil GAIA	22.092	-
Shemkon S.A.	49.472	-
Toarmina S.A.	50.000	-
Sedale Inversor Inc.	3.320	165.000
Marco Investment Enterprises Inc.	5.205	270.000
	<hr/> 11.759.350	9.089.314
<b>Total pasivos</b>	<b>12.866.152</b>	<b>10.065.652</b>

- (1) Constituyen los saldos pendientes de cobro por las ventas realizadas durante el año 2016 y 2015, tal como se describen en la nota 9.
- (2) Representan valores entregados a Desarrollo de Viviendas Sociales S. A. Devito que no tienen fecha de vencimiento. Durante el año 2016 se han registrado desembolsos a la relacionada por US\$2.489.461, y cobros por US\$720.000.
- (3) Comprende un préstamo entregado según contrato de 13 de febrero de 2015, a ser pagado en 30 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 3,30% anual. Durante el año 2016 el interés implícito generado por esta operación es de US\$49.895 (intereses por US\$43.862 en el año 2015).
- (4) 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 3,30% anual. Durante el año 2016 el interés implícito generado por esta operación es de US\$33.308 (intereses por US\$28.536 en el año 2015).

## Proadser S.A.

- (3) 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 es de US\$82.567 (intereses por US\$70.375 en el año 2015).
- (6) Comprende un préstamo entregado según contrato de diciembre de 2016, a ser pagado en 3 años a partir de su suscripción.
- (7) Comprende un préstamo entregado según contrato de 21 de noviembre de 2016, a ser pagado en 3 años a partir de su suscripción.
- (8) Préstamo suscrito mediante contrato de deuda firmado el 28 de diciembre de 2015, que será cobrado de acuerdo a los flujos del deudor y sin tasa de interés.
- (9) 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.
- (10)Corresponde a saldos pendientes de pago por servicios recibidos que durante el año 2016 ascendieron a US\$609.758; en el año 2016 la Compañía realizó pagos a su relacionada por US\$116.267.
- (11)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.
- (12)Representa el saldo por pagar de préstamos recibidos de su relacionada que no generan tasa de interés ni tienen una fecha definida de vencimiento. Durante el año 2016 la Compañía recibió fondos de su relacionada por US\$3.192.000 y realizó pagos por US\$1.345.000.
- (13)Representa el saldo por pagar de préstamos recibidos de su relacionada durante el año 2016 por US\$ 776.300 que no generan tasa de interés ni tienen una fecha definida de vencimiento.
- (14)Representa una deuda mantenida con Liconfitería S. A. por la participación de Proadser en Fideicomiso GAIA, la cual no tiene fecha de vencimiento ni genera intereses.

# Proadser S.A.

## 17. Otros activos

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo de las cuentas de otros activos comprendían anticipos entregados para la compra de propiedades y acciones cuyo detalle era como sigue:

Beneficiario / prominente vendedor	Bien o activo a adquirir	2016	2015
Deviso S.A.	Lote II4	1.181.200	
Deviso S.A.	Lote II5	1.111.400	
Fideicomiso Santa Ana	Lote II6	1.296.347	
Fideicomiso Santa Ana	Lote II7	1.046.053	
Joseph Schwarzkopf	Local 1 y 3 Fideicomiso OH	250.000	
Tommy Schwarzkopf	Local 2 Fideicomiso OH	250.040	
Liconfitería S. A.	Participación en Fideicomiso OH (1)	250.000	
Varios propietarios	Propiedad sector Universidad Central		360.000
Juan Anhalter	Juan Anhalter (planta Valsec)	41.000	
Otros menores			41.000
<b>Total</b>		<b>5.426.040</b>	<b>401.000</b>

- (1) 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%.

## 18. Propiedades de inversión

El siguiente fue el movimiento de las propiedades de inversión por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015:

	2016					Saldos al 31/12/16
	Saldo al Reestructurados al 31/12/15	Adiciones	Ventas	Reclasifi- caciones y ajustes	Gasto por depreciación del año	
<b>No depreciables</b>						
Terrenos	10.014.926	478.030	(323.096)	636.016	-	10.805.276
<b>Depreciables</b>						
Edificios	16.923.030	601.970	(91.318)	(636.016)	-	16.797.656
Total costo	26.937.946	1.080.000	(415.014)	-	-	37.602.932
Depreciación acumulada	(10.434.273)	-	27.218	77.815	(843.964)	(11.173.203)
<b>Total</b>	<b>16.503.675</b>	<b>1.080.000</b>	<b>(387.796)</b>	<b>77.815</b>	<b>(843.964)</b>	<b>16.429.729</b>

## Proadser S.A.

	2015				
	Saldos reestructurados al 31/12/14	Adición	Baja	Gasto por depreciación del año	Saldos al reestructurados 31/12/15
<b>No depreciables</b>					
Terrenos	8.548.854	1.770.300	(304.228)	-	10.014.926
<b>Depreciables</b>					
Edificios	16.923.020			-	16.923.020
Total costo	25.471.874	1.770.300	(304.228)	-	26.937.946
Depreciación acumulada	(9.573.618)	-		(860.654)	(10.434.272)
<b>Total</b>	<b>15.898.256</b>	<b>1.770.300</b>	<b>(304.228)</b>	<b>(860.654)</b>	<b>16.503.675</b>

El cargo a gastos por concepto de depreciación de las propiedades de inversión fue de US\$843.964 en el 2016 y US\$ 860.654 en el 2015 (Véase nota 10).

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, 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\$ 3.5 millones (véase nota 22).

La composición y el valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2016 y 2015 era la siguiente:

# Proadser S.A.

	2016		2015	
	Saldo neto en libros	Valor razonable de los activos (1)	Saldo neto en libros	Valor razonable de los activos (2)
<b>Edificios</b>				
Edificio Gus Prensa	53.363	118.226	92.360	No disponible
Edificio Gus Riofrío	61.672	203.211	106.724	No disponible
Edificio Gus San Rafael	28.397	228.267	48.993	No disponible
Edificio Gus Alborada	30.940	83.744	53.371	No disponible
Edificio CCT	154.138	980.930	265.447	No disponible
Edificio Alborada	15.007	236.763	25.942	No disponible
Edificio III Bosque	79.737	164.192	137.372	No disponible
Edificio Cotocollao	47.593	264.233	82.384	No disponible
Edificio Teopí América	34.758	88.225	59.944	No disponible
Edificio Duran Núñez Lapentti	29.288	92.038	50.740	No disponible
Edificio Portete 1	31.626	84.238	53.257	No disponible
Edificio Portete 2	32.649	253.687	56.312	No disponible
Edificio Gus Tungurahua 2	74.863	148.294	91.119	No disponible
Edificio Sto. Domingo parqueo	23.384	151.401	28.533	No disponible
Edificio Sta. Domingo Local	251.717	512.364	306.120	No disponible
Edificio Domingo Comin 2	5.516	409	4.240	No disponible
Edificio Domingo Comin 1	14.582	12.159	17.240	No disponible
Edificio Patria y 6 de Diciembre	157.341	561.970	184.960	No disponible
Edificio Colón y 10 de Agosto	98.082	538.702	114.175	No disponible
Edificio Domingo Comin 3	15.258	16.191	17.100	No disponible
Edificio Av. 6 Diciembre Estadio Olímpico	191.079	288.129	210.876	No disponible
Edificio Urb. Las Gumbos	61.365	302.939	66.175	No disponible
Edificio Patria y 6 de Diciembre K-26	232.399	321.705	250.649	No disponible
Local 89 CT., Plaza Quil	136.810	498.717	146.712	No disponible
Local K031 Recreo (2)	440.000	No disponible	480.000	No disponible
Edificio Brupar Gyr	1.430.638	1.252.810	1.870.109	No disponible
Edificio Río Vuano	107.419	131.363	277.804	No disponible
Edificio Gus La J	96.688	111.189	102.746	No disponible
Edificio Gus Michelena	86.736	70.500	92.023	No disponible
Local Plaza Nevado Cayambe	163.115	208.014	172.819	No disponible
Edificio El Recreo k010	160.628	333.760	177.007	No disponible
Edificio Esmeraldas	77.016	45.970	84.375	No disponible
Edificio Prensa - Se. Bóltaro	26.822	3.788	28.470	No disponible
Edificio piso 11 Belmonte	326.833	202.672	345.442	No disponible
Edificio piso 4 y parq. #17	306.000	185.528	323.109	No disponible
Edificio Universidad Central	137.828	1.577	-	No disponible
Propiedad Casa Isaac Barreto	-	-	64.100	No disponible
Propiedad Gus La J II	196.667	193.644	-	No disponible
Local Banco Bolivariano	139.499	218.612	-	No disponible
<b>Total</b>	<b>5.624.453</b>	<b>9.110.360</b>	<b>6.488.749</b>	

# Proadser S.A.

	2016		2015	
	Saldo neto en libros	Valor razonable de los activos (1)	Saldo neto en libros	Valor razonable de los activos (2)
<b>Terrenos</b>				
Terreno Gua Preciosa	325.606	376.282	325.606	No disponible
Terreno Gua Riofrío	2.772	19.400	2.772	No disponible
Terreno Gua San Rafael	419.848	392.438	419.848	No disponible
Terreno Gua Alborada	82.582	99.487	82.582	No disponible
Terreno CCI	292.266	409.104	292.266	No disponible
Terreno Alborada	905.279	409.500	905.279	No disponible
Terreno El Bosque	955	221.854	955	No disponible
Terreno Cotacollao	151.278	117.287	151.278	No disponible
Terreno Timpi América	114.240	253.020	114.240	No disponible
Terreno Durán Nic. Lapenmi	28.500	30.000	28.500	No disponible
Terreno Portete 1	18.987	32.706	18.987	No disponible
Terreno Portete 2	44.267	74.134	44.267	No disponible
Terreno Gua Tungurahui 2	4.817	9.578	4.817	No disponible
Terreno Sto. Domingo parqueo	60.000	151.401	60.000	No disponible
Terreno Sto. Domingo Local	88.725	184.038	88.725	No disponible
Terreno Domingo Comín 2	66.842	43.365	66.842	No disponible
Terreno Domingo Comín 1	50.852	57.917	50.852	No disponible
Terreno Patria y 6 de Diciembre	6.531	371.769	6.531	No disponible
Terreno Colón y 10 de Agosto	540.560	409.594	540.560	No disponible
Terrano Domingo Comín 3	42.194	44.861	42.194	No disponible
Terreno Av. 6 Diciembre Estadio Olímpico	41.734	108.843	41.734	No disponible
Terrano Urb. Los Guabos	324.029	513.618	324.029	No disponible
Terreno Patria y 6 de Diciembre K-26	195.868	385.862	195.868	No disponible
Local 89 CC. Plaza Quil	350.865	348.882	350.865	No disponible
Terreno Gua La J	51.000	94.120	51.000	No disponible
Terreno Gua Michelena	246.435	265.400	246.435	No disponible
Terreno El Recreo k610	76.101	159.190	76.101	No disponible
Terreno Rameraldas	64.090	130.696	64.090	No disponible
Terreno Poosá - Se. Baltazar	189.200	70.316	189.200	No disponible
Terreno Lago Agrio	430.000	487.235	430.000	No disponible
Terreno Universidad Central	218.030	383.400	-	No disponible
Terreno Brupar Gyc	400.453	263.352	-	No disponible
Terreno Río Vuano	117.426	418.090	-	No disponible
Terreno Banco Bolivariano	118.137	42.000	-	No disponible
Gua Tungurahua 1	1.667	9.578	1.667	No disponible
Terreno Inace Barren	-	-	63.696	No disponible
Lote de Terreno no.8, Vía Interocéanica (3)	462.840	No disponible	462.840	No disponible
Av. Benjamin Carrion/av guiles	950.000	525.201	950.000	No disponible
Terreno Cacalán	1.550.000	1.987.851	1.550.000	No disponible
Terreno Ahumad	1.770.300	1.619.399	1.770.300	No disponible
<b>Total</b>	<b>10.805.276</b>	<b>11.676.568</b>	<b>10.814.926</b>	-
<b>Total</b>	<b>16.429.729</b>	<b>20.786.928</b>	<b>16.503.675</b>	-

# Proadser S.A.

- (1) Cifras que corresponden al valor del avalúo de las propiedades de inversión de la Compañía realizados por peritos calificados independientes en el año 2016.
- (2) Propiedad que fue registrada como propiedad de inversión mediante corrección de error, véase nota 28 debido a que es una propiedad sobre la cual la compañía ya está recibiendo beneficios; y de la cual no se posee la propiedad legal por lo cual no se ha podido realizar el avalúo.
- (3) Propiedad que se encontraba en litigio por la apropiación ilegal por parte de terceros y sobre la cual la compañía recibió el fallo favorable de la corte en el año 2017; razón por la cual no se pudo realizar el avalúo.

## 19. Propiedad y equipo, neto

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la composición y movimiento de la propiedad y equipo que mantiene la Compañía era como sigue:

	2016			
	Saldos al inicio del año	Bajas	Gasto por depreciación del año	
			Saldos al final del año	
<b>Activos propios:</b>				
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
<b>Total</b>	<b>8.690.582</b>	<b>(2.766.454)</b>		<b>5.924.128</b>
Depreciación acumulada	(5.517.816)	2.766.454	(590.477)	(3.341.839)
<b>Total neto</b>	<b>3.172.766</b>	-	<b>(590.477)</b>	<b>2.582.289</b>
	2015			
	Saldos al inicio del año	Adiciones	Gasto por depreciación del año	Saldos al final del año
<b>Activos propios:</b>				
Instalaciones	3.561.197	-	-	3.561.197
Maquinaria y equipo	4.495.915	241.922	-	4.737.837
Muebles y enseres	338.815	-	-	338.815
Equipo de oficina	52.733	-	-	52.733
<b>Total activos propios</b>	<b>8.448.660</b>	<b>241.922</b>		<b>8.690.582</b>
Depreciación acumulada	(4.935.115)		(582.701)	(5.517.816)
<b>Total neto</b>	<b>3.513.545</b>	<b>241.922</b>	<b>(582.701)</b>	<b>3.172.766</b>

# Proadser S.A.

## 20. Inversiones en subsidiarias y asociadas

Un resumen de las inversiones en subsidiarias y asociadas al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es como sigue:

	2016	Reestructurado 2015		
	Porcentaje de participación	Valor en libras	Porcentaje de participación	Valor en libras
<b>Inversiones en subsidiarias:</b>				
Barreto 167 S.A. (1)	100%	5,600,000	100%	5,600,000
Fideicomiso Plaza US	56%	2,700,000	56%	2,700,000
Sinairfoodsa S.A.	70%	32,000	70%	32,000
Pepboscoi S.A.	99,90%	999	99,90%	999
Ecopowertrans S.A.	99,88%	799	99,88%	799
Desarrollo de Viviendas Sociales S.A. DEVISO (2)	39%	1,561,862	53,50%	2,490,231
Mainguar S.A.	50%	500		
		9,896,160		10,824,039
<b>Inversiones en asociadas con influencia significativa:</b>				
Ecostagua S.A.	25%	44,440		
Liconfitería S.A.	40%	671,439	40%	665,402
Fideicomiso Mercantil "Metropolitano Park II"	37%	37,484	37%	37,484
Fideicomiso Mercantil "Cumbaya Park"	29,44%	1	29,44%	110,564
Fideicomiso Mercantil Ha Park I	21,72%	499,390	21,72%	553,818
Fideicomiso Mercantil Gaita	40%	982,662	40%	709,566
		2,235,454		2,076,834
<b>Inversiones en acciones sin influencia significativa:</b>				
Banco Pichincha C.A.	0,0217%	56,653	0,0202%	78,993
Banco de la Producción S.A.	0,1081%	212,320	0,0963%	196,991
Banco Guayaquil S.A.	0,0310%	42,334	0,0287%	50,981
Aquarela Holding	16%	160		
		311,467		326,965
<b>Total</b>		<b>12,443,061</b>		<b>13,227,828</b>

- (1) El 24 de septiembre de 2014 Proadser S.A. compra a Int Food Services Corp., 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 Barreto 167 S.A., en noviembre de 2014, la compañía Monelli International L.C. fue liquidada y transfirió el 100% del capital accionario de Barreto 167 S.A. a Proadser S.A.. Al 31 de diciembre de 2016, la compañía mantiene un saldo pendiente de pago por esta negociación a Int Food Services Corp., por el valor de US\$ 810,000.
- (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, se firmó un acuerdo para que hasta el 31 de diciembre de 2016 Proadser S. A. mantenga el control de dicha subsidiaria ya que sustancialmente ha manejado el control de la misma durante todo el año 2016, por esta razón la inversión se mantiene al costo al 31 de diciembre de 2016 debido a que va a ser sujeta a consolidación.

# Proadser S.A.

Al 31 de diciembre de 2016 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\$ 481.617; y, efectos netos por ajuste al valor razonable de inversiones en asociadas donde no se posee influencia significativa por US\$ 59.724.

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

En el año 2016 la administración de la Compañía determinó la existencia de un error en la medición y reconocimiento de las inversiones en subsidiarias y asociadas, por tal motivo y con el fin de cumplir apropiadamente con las Normas Internacionales de Información Financiera se realizó una corrección de error conforme lo establece la NIC 8 - Políticas Contables, Cambios en estimaciones contables y Errores, tal como se detalla más ampliamente en la nota 28 adjunta.

## 21. Activos no corrientes disponibles para la venta

Al 31 de diciembre de 2015 la Compañía mantenía como activo no corriente disponible para la venta un inmueble ubicado en la ciudad de Quito en la Av. Teniente Hugo Ortiz por un valor en libros de US\$260.000 el cual se encontraba comprometido para la venta mediante escritura de promesa de compra-venta de 25 de noviembre de 2015 por un precio de US\$280.000, venta que fue finalizada durante el año 2016.

## 22. Obligaciones financieras

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los saldos de las obligaciones con instituciones financieras se componían como sigue:

	2016	2015
Obligaciones con instituciones financieras:		
Locales (1)	11.378.388	5.835.526
Exterior (2)	4.341.853	5.019.029
Titularización de deuda – flujos (3)	2.266.911	2.538.887
Sobrecuotas bancarias	-	66.527
<b>Total</b>	<b>17.887.352</b>	<b>13.459.969</b>
Clasificación:		
Corriente	2.789.903	9.140.359
No corriente	15.097.449	4.319.610
<b>Total</b>	<b>17.887.352</b>	<b>13.459.969</b>

(1) Corresponden a préstamos recibidos de instituciones financieras locales con vencimientos hasta diciembre de 2021 en el 2016 (2019 en el año 2015) y devengan una tasa de interés efectiva promedio anual del 8,37% en el 2016 y 8,42% en el 2015.

Los préstamos son garantizados por edificios que forman parte de las propiedades de inversión de la Compañía tal como se detalla en la nota 19; garantías entregadas de bienes por parte de su relacionada RoyalState S. A., así como el aval del Grupo al cual pertenece la compañía sobre las obligaciones mantenidas con las instituciones financieras.

## Proadser S.A.

- (2) Representa un crédito con el JP Morgan con un vencimiento hasta marzo de 2018 que devenga una tasa de interés del 7,38% anual. La operación se encuentra garantizada por el aval de la Compañía.
- (3) Constituyen obligaciones originadas por la titulización 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 titulización de flujos fue aprobada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resoluciones N° SCV.IRQ.DRMV.2015.0244 del 4 de febrero del 2015 y N° SCV.IRQ.DRMV.2015.0275 de 9 de febrero de 2015. El proceso de titulización 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 N°. 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 intereses 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 titulización 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 2016 y 2015 eran como sigue:

Año	2016	2015
2016		9.140.559
2017	2.789.903	3.198.460
2018	7.828.446	698.460
2019	2.259.035	323.460
2020	2.488.932	90.230
2021	2.521.036	
Total	<b>17.887.352</b>	<b>13.459.969</b>

# Proadser S.A.

## 23. Documentos y cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo de los documentos y cuentas por pagar se componían como sigue:

	2016	2015
Comerciales		
Proveedores	1.112	7.312
Compañías relacionadas (nota 16)	645.351	326.338
	<hr/> 646.463	<hr/> 333.650
Otras cuentas por pagar		
Anticipos recibidos (1)		417.771
Dividendos por pagar (nota 16)	311.451	-
Anticipos recibidos de clientes	35.978	-
Préstamos de relacionadas (nota 16)	115.000	115.000
Otras	12.410	18.720
	<hr/> 474.839	<hr/> 351.491
<b>Total</b>	<b>1.121.302</b>	<b>785.141</b>

- (1) Al 31 de diciembre de 2015 correspondía principalmente: a) al anticipo recibido para la venta de un inmueble mantenido para la venta por US\$278.200, inmueble que fue vendido en el año 2016 (véase nota 21); y, b) el anticipo recibido para la venta de una propiedad de inversión por US\$139.571 que se concretó en noviembre de 2016.

## 24. Otros pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo de otros pasivos financieros fue como se muestra:

	2016	2015
Compañías relacionadas (nota 16)	11.759.350	9.689.314
Préstamos recibidos (1)	1.509.789	754.945
Cuentas en participación	430.000	430.000
Accionistas	-	135.228
Anticipo compra de propiedades	121.418	401.247
Otras cuentas por pagar	38.100	128.858
<b>Total</b>	<b>13.858.657</b>	<b>11.539.592</b>

- (1) Constituyen préstamos recibidos de terceros a través de la suscripción de pagarés con vencimientos hasta mayo de 2019 en el 2016 (2017 en el año 2015) y devengan una tasa de interés efectiva promedio anual entre el 8% y 10%. Un detalle de los acreedores es como sigue:

	2016	2015
Marcseal S.A.	972.139	390.545
Rodrigo Arroyo	347.776	334.400
Lucía Negrete	30.000	30.000
Franklin Tello	96.000	
Vinicio Leiva	16.000	
Cados Montúfar	32.000	
Otros menores	15.874	
<b>Total</b>	<b>1.509.789</b>	<b>754.945</b>

# Proadser S.A.

## 25. Pasivos por impuestos corrientes

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, un detalle de los pasivos por impuestos corrientes es el siguiente:

	2016	2015
Impuesto al valor agregado (IVA)	30.247	13.539
Retenciones en la fuente por pagar	12.140	24.429
Impuesto a la renta por pagar (nota 26-b)	175.372	217.869
<b>Total</b>	<b>207.759</b>	<b>255.837</b>

## 26. 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 2016 y 2015. Un detalle de la conciliación tributaria fue como sigue:

	2016	2015 (1)
Resultado antes del impuesto a la renta	1.372.588	2.583.770
<b>Menos: Ingresos exentos</b>	<b>(879.019)</b>	<b>(711.435)</b>
<b>Más: Gastos no deducibles</b>	<b>1.354.702</b>	<b>13.314</b>
<b>Más: Gastos para generar ingresos exentos</b>	<b>41.256</b>	<b>254.387</b>
<b>Más: Otras diferencias temporarias</b>	<b>541.730</b>	<b>541.864</b>
<b>Base imponible</b>	<b>2.431.286</b>	<b>2.681.900</b>
 Impuesto a la renta causado	 534.877	 590.018
<b>Anticipo mínimo de impuestos a la renta</b>	<b>219.515</b>	<b>178.286</b>
 <b>Impuesto a la renta por pagar mayor entre el anticipo y el impuesto causado</b>	 <b>534.877</b>	 <b>590.018</b>
 Menos crédito tributario por:		
Retenciones de impuesto a la renta	(359.504)	(373.149)
<b>Impuesto a la renta por pagar</b>	<b>175.372</b>	<b>217.869</b>

- (1) Se presenta con la información previamente presentada antes de la reestructuración debido a la corrección de error de acuerdo a la nota 28 adjunta, que es la información con la cual se presentó la declaración de impuesto a la renta del año 2015.

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 2016 y 2015 se calculó en base a la tasa corporativa del 22% aplicable a las utilidades gravables. A la fecha de

# Proadser S.A.

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 0.2% 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 rige la devolución del anticipo.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 la siguiente es la composición del cargo a resultados por gasto impuesto a la renta del año:

	2016	2015
Gasto impuesto a la renta corriente	534.877	590.018
Gasto impuesto a la renta diferido (nota 26-b)	(119.210)	(119.210)
<b>Gasto impuesto a la renta del año</b>	<b>415.667</b>	<b>470.808</b>

El gasto por impuesto a la renta en el estado de resultados integrales difiere del impuesto teórico 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:

	2016		2015	
	Porcentaje	Valor	Porcentaje	Valor
Tasa impositiva nominal	22,00%	301.969	22,00%	568.429
Menos: Ingresos exentos	(14,08%)	(193.384)	(6,06%)	(156.516)
Más: Gastos no deducibles	21,71%	298.034	0,11%	2.929
Más: Gastos para generar ingresos exentos	0,66%	9.076	2,17%	55.965
Más: Otras diferencias temporarias	6,08%	119.182	4,62%	119.211
<b>Tasa impositiva efectiva</b>	<b>38,97%</b>	<b>534.877</b>	<b>22,84%</b>	<b>590.018</b>

## 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 2016 y 2015 la Compañía identificó partidas que generaban dicho impuesto, un detalle es como sigue:

# Proadser S.A.

2016			
Concepto	Saldo al inicio	Reconocido en resultados	Saldo al final
<i>Passivo por impuestos diferidos en relación a:</i>			
Revaluación propiedades de inversión	452.005	119.210	332.796
<b>Efecto neto por impuestos diferidos</b>	<b>452.005</b>	<b>119.210</b>	<b>332.796</b>

  

2015			
Concepto	Saldo al inicio	Reconocido en resultados	Saldo al final
<i>Passivo por impuestos diferidos en relación a:</i>			
Revaluación propiedades de inversión	571.215	119.210	452.005
<b>Efecto neto por impuestos diferidos</b>	<b>571.215</b>	<b>119.210</b>	<b>452.005</b>

Al 31 de diciembre de 2016, 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.

## e) Distribución de dividendos

De acuerdo a 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 2014 al 2016.

## e) 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.

# Proadser S.A.

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 período 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 del mismo período 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 2016 y 2015, la Compañía se encuentra exenta del Régimen de Precios de Transferencia.

## 27. Patrimonio de los accionistas

### Capital social

El capital de la Compañía al 31 de diciembre del 2016 y 2015 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 2016 y 2015, fue la siguiente:

Accionista	Nacionalidad	Acciones	%
Jucacorp Group S.A.	Ecuador	198.721	6%
Rentas e Inmobiliarias RENTHIL S.A.	Ecuador	3.070.866	89%
Aníbalcer Bonyhar Jorge Gabriel (Heredero)	Ecuador	198.721	6%
		<b>3.468.308</b>	<b>100%</b>

### Gestión de capital

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

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

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

# Proadser S.A.

## 28. Corrección de error

La administración de la Compañía determinó la existencia de errores en los estados financieros relacionados con registros originados en años anteriores, que se debían fundamentalmente a lo siguiente:

- Errores en la medición de inversiones en subsidiarias y asociadas de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera, y con el registro de saldos relacionados con la recepción de beneficios y liquidación de inversiones que se mantuvieron en períodos anteriores.
- Activación de propiedades de inversión que se mantenían como anticipos entregados y que ya están siendo utilizadas y rentadas por la Compañía desde años anteriores.

Mediante Acta de Junta General de Accionistas de fecha 27 de julio de 2017, la Compañía aprobó los ajustes efectuados por la reestructuración de las cifras previamente presentadas en sus estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2015 y 2014, por lo cual la administración procedió a realizar los ajustes pertinentes.

Un detalle de los cambios en las partidas de los estados financieros previamente presentados al 31 de diciembre de 2015 y 2014, que se vieron afectados por dicha corrección fue como sigue:

	2015		2014	
	Reestructurado	Previamenete presentado	Reestructurado	Previamenete presentado
<b>Estado de situación financiera:</b>				
Activos:				
Documentos y cuentas por cobrar	9.137.823	10.689.232	7.705.862	7.802.661
Otros activos	401.000	1.679.867	401.000	1.679.867
Propiedades de inversión	16.503.675	16.283.676	15.898.256	15.378.256
Inversiones en subsidiarias y asociadas	13.227.828	7.849.731	10.397.469	6.808.206
Activos no corrientes disponibles para la venta	260.000	285.833	-	-
Pasivos:				
Otros pasivos financieros	(11.539.592)	(6.580.609)	(13.725.358)	(9.414.057)
Patrimonio:				
Resultados acumulados	(12.434.200)	(12.252.402)	(11.048.259)	(10.697.868)
<b>Estado del resultado integral:</b>				
Ingresos - Otros ingresos	(1.029.074)	(751.371)	(232.184)	(213.529)
Gastos operacionales	3.065.059	2.433.298	2.970.396	2.040.156
Resultado integral total del año	1.758.904	2.112.962	1.015.911	1.927.497

# Proadser S.A.

## 29. Eventos subsiguientes

Entre el 31 de diciembre de 2016 y la fecha de preparación de nuestro informe de 30 de julio de 2017, la administración de la Compañía realizó la corrección de errores fundamentales dentro de sus estados financieros separados previamente presentados al 31 de diciembre de 2015 y 2014 tal como se detalla más ampliamente en la nota 28 adjunta.

## 30. Autorización de los estados financieros separados

Los estados financieros separados adjuntos de Proadser S.A por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 fueron autorizados para su publicación por el Consejo de Administración el 27 de julio de 2017, y serán aprobados de manera definitiva en Junta de Accionistas de acuerdo a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.



Fornax Group Corp.  
Pedro Robalino  
Apoderado General



Valeria Bravo  
Contador General

# Proadser S.A. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2016 y 2015  
(Expresadas en dólares de E.U.A.)

## 1. Naturaleza de las operaciones del Grupo

**Proadser S. A. y Subsidiarias** (el Grupo) desarrolla principalmente actividades de servicios inmobiliarios. Una descripción de las operaciones de cada uno de los componentes del Grupo es como sigue:

### Línea de servicios inmobiliarios:

- **Proadser S.A.** como controladora 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; y, tiene como objeto principalmente la compra, venta, arrendamiento y comercialización de bienes inmuebles propios y arrendados, así como el mantenimiento de inversiones en acciones en negocios orientados al sector inmobiliario. 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 RoyalState S. A., sin embargo, debido a que Proadser S. A. es una compañía que cotiza en el Mercado de Valores Ecuatoriano presenta los estados financieros consolidados adjuntos.
- **Barreto 167 S. A.** fue constituida y existe bajo las leyes ecuatorianas desde su inscripción en el Registro Mercantil el 6 de octubre de 2006, con un plazo de duración de noventa y nueve años. Su domicilio principal es la ciudad de Quito; y, se dedica fundamentalmente a la inversión en negocios inmobiliarios. Barreto a su vez es poseedora del 50% de los derechos fiduciarios de Fideicomiso Mercantil Bristol, entidad que al 31 de diciembre de 2016 se encuentra en proceso de liquidación luego del cumplimiento de la generación y venta de un proyecto inmobiliario.
- **Desarrollo de Viviendas Sociales S. A. DIVISO** es una compañía inscrita en el Registro Mercantil el 21 de febrero de 2006, con domicilio principal en la ciudad de Guayaquil. Su objetivo principal es la compra, venta y explotación de bienes inmuebles y actualmente se encuentra desarrollando el Proyecto denominado Villa Italia el cual consta de nueve etapas, y al 31 de diciembre de 2016 se encuentra en proceso de comercialización de su primera etapa denominada Florencia. Adicionalmente, con fecha 7 de septiembre de 2016 la Compañía constituyó el Fideicomiso Mercantil By Park del cual es beneficiario en el 100%.
- **Fideicomiso Plaza US** fue constituido mediante escritura pública de 18 de noviembre de 2014 y reformado mediante escritura pública de 4 de diciembre del mismo año. El objeto del fideicomiso es la construcción de un proyecto inmobiliario por etapas denominado "Atelier" por lo cual se encuentra inscrito en el Mercado de Valores.
- **Malnguar S. A.** fue inscrita en Registro Mercantil el 18 de junio de 2012, y se dedica principalmente al mantenimiento de inversiones en proyectos inmobiliarios. La Compañía mantiene actualmente derechos fiduciarios sobre el 50% de los beneficios de Fideicomiso Solerina el cual desarrolla el proyecto inmobiliario "Edificio Solerina".
- **Pepbocoi S. A.** fue inscrita en Registro Mercantil el 06 de septiembre de 2014, y se dedica principalmente a la prestación de servicios en toda la rama inmobiliaria. La compañía hasta el 31 de marzo de 2016 mantenía el control de Magnolinco S. A. con una participación del 50% y generando una nueva participación correspondiente al 33,33%.

# Proadser S.A. y subsidiarias

no obstante, al no mantener resultados a consolidar a la fecha de cambio de participación, la inversión se ha presentado al valor patrimonial proporcional en los estados financieros de Pepboco S. A. al 31 de diciembre de 2016.

## Línea de otros servicios:

- **Ecopowertrans S. A.** se encuentra inscrita en Registro Mercantil desde el 14 de enero de 2011 y se dedica principalmente a la venta de servicios publicitarios. Al 31 de diciembre de 2016 la compañía se encuentra en causal de disolución establecida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros desde el 15 de octubre de 2014 fecha en la cual dicho organismo notificó esta situación mediante resolución No. SCV-IQR-DRASD-SD-14-3574 sin embargo, desde dicha fecha no se ha ejecutado disposición alguna sobre sus operaciones.
- **Smartfoods Cía. Ltda.** se encuentra inscrita en Registro Mercantil desde el 6 de marzo de 2007 y tiene como objeto principal la producción, comercialización y distribución de alimentos. Al 31 de diciembre de 2016 la compañía se encuentra en causal de disolución establecida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros desde el 4 de junio de 2014 fecha en la cual dicho organismo notificó esta situación mediante Oficio Circular No. SC-INC.DNICA1.006, sin embargo, desde dicha fecha no se ha ejecutado disposición alguna sobre sus operaciones.

El Grupo 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 del Grupo y sus resultados dependen en forma importante de las vinculaciones y acuerdos existentes con el resto de compañías del referido grupo económico.

## 2. Estructura del Grupo

La Compañía mantiene participaciones en las siguientes sociedades en las que ejerce control de manera directa e indirecta como sigue:

Subsidiaria	2016	2015
Barreto 167 S.A.	100%	100%
Policomiso Plaza US	56%	56%
Smartfoods S.A.	70%	70%
Pepboco S.A.	99,90%	99,90%
Ecopowertrans S.A.	99,88%	99,88%
Desarrollo de Viviendas Sociales S.A. DIVISCO (I)	39%	53,50%
Masinguar S.A.	50%	

- (I) Con fecha 30 de noviembre de 2016, la Compañía celebró un acuerdo de control con Royalstate S.A. por la venta de acciones de la compañía Desarrollo de Viviendas Sociales S.A. Deviso, mediante este acuerdo Proadser S.A. mantendrá el control de las acciones adquiridas por Royalstate S.A. hasta el 31 de diciembre de 2016.

# Proadser S.A. y subsidiarias

## 3. Declaración de cumplimiento con las NIIF

Los estados financieros consolidados del Grupo 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 consolidados por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 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 consolidados adjuntos.

## 4. Cambios en políticas contables

### a) Normas nuevas y revisadas vigentes para períodos anuales a partir del 1 de enero 2016 y relevantes para la Compañía

A partir del 1ero. de enero 2016 existen normas nuevas y revisadas vigentes para el período anual comenzando en dicha fecha. Un detalle de la información sobre estas normas se presenta a continuación:

- Iniciativas de revelaciones (Modificaciones a la NIC 1)
- Contabilización de adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas (1)
- Aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización (modificaciones a las NIC 16 y NIC 38)
- Agricultura: plantas productoras (modificaciones a la NIC 16 y a la NIC 41) (1)
- El método de la participación en los estados financieros consolidados (modificaciones a la NIC 27)
- Mejoras anuales a las NIIF, ciclo 2012 – 2014
- Entidades de inversión: aplicación de la excepción de consolidación (modificaciones a las NIIF 10, NIIF 12 y NIC 26) (1)

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

A continuación, un detalle de los pronunciamientos aprobados y vigentes para el año que comenzó el 1 de enero de 2016 y que han tenido efecto en los estados financieros consolidados del Grupo fue como sigue:

#### - Iniciativas de revelaciones (Modificaciones a la NIC 1)

En el año 2014 el IASB emitió algunas modificaciones a la NIC 1, Presentación de Estados Financieros como parte de su principal iniciativa para mejorar la presentación y revelación en los informes financieros, el objetivo primordial es que se pueda aplicar más el juicio al hacer las revelaciones. Los principales cambios son:

## Proadser S.A. y subsidiarias

- Materialidad: No se deben agregar o mostrar partidas inmateriales, ya que la materialidad aplica a todas las partidas de los estados financieros y no es necesario revelar información inmaterial aun cuando una IFRS pida una revelación al respecto.
  - Estados de situación financiera y de resultado integral: Los rubros a presentar en dichos estados pueden agregarse o disgregarse de acuerdo con la relevancia de los mismos; asimismo, la participación en el ORI de asociadas o negocios conjuntos se presentará sólo en dos renglones, agrupando las partidas que se reciclan y las que no se reciclan.
  - Orden de las notas: Se presentan ejemplos de cómo se pueden ordenar las notas sin que sea necesario seguir el orden que sugiere el párrafo 114 de la NIC 1. Por ejemplo, no será necesario iniciar las revelaciones con la nota de políticas contables y éstas podrían incluirse junto con la revelación de los componentes del rubro.
- *Aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización (modificaciones a las NIC 16 y NIC 38)*
- En mayo de 2014, el IASB aprobó el documento "Aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización (modificaciones a las NIC 16 y NIC 38)". Por medio de este documento, se establecieron las siguientes modificaciones a las NIC 16 y 38, respectivamente:
- NIC 16: Se establece que no es apropiado un método de depreciación que se base en los ingresos de actividades ordinarias que se generan por una actividad que incluye el uso de un activo, dado que los ingresos de actividades ordinarias, generalmente, reflejan factores distintos del consumo de los beneficios económicos de dicho activo.
  - NIC 38: Se incorporó una presunción refutable de que es inapropiado un método de amortización que se base en los ingresos de actividades ordinarias generadas por una actividad que incluye el uso de un activo intangible. Los ingresos de actividades ordinarias generados por una actividad que incluye el uso de un activo intangible, habitualmente, refleja factores que no están directamente vinculados con el consumo de los beneficios económicos incorporados en el activo intangible. Esta presunción puede evitarse solo en circunstancias limitadas:
    - (a) en las que el activo intangible se expresa como una medida de los ingresos de actividades ordinarias; o
    - (b) cuando puede demostrarse que los ingresos de actividades ordinarias y el consumo de beneficios económicos del activo intangible están altamente correlacionados.
- *El método de la participación en los estados financieros consolidados (modificaciones a la NIC 27)*

En agosto de 2014 el IASB emitió el documento "El método de la participación en los estados financieros consolidados (modificaciones a la NIC 27)". A partir de esta modificación a la NIC 27 se permite que una entidad que presenta estados financieros consolidados mida sus participaciones en subsidiarias, asociadas o negocios conjuntos de acuerdo con el método de la participación descripto por la NIC 28, en sus estados financieros consolidados (se conservan como otras dos alternativas de política contable para este tipo de participaciones al costo y al impunte que surja de aplicar la NIC 39 NIIF 9).

# Proadser S.A. y subsidiarias

## - Mejoras anuales a las NIIF. Ciclo 2012 – 2014

### o Modificación a la NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar

- Contratos de servicios de administración - Se establece que una entidad evaluará el contrato de servicios de administración de acuerdo con las guías de las NIIF, para decidir si tiene una involucración continuada como resultado de dicho contrato de servicios de administración a efectos de los requerimientos de revelar información.
- Aplicabilidad de las modificaciones a la NIIF 7 a los estados financieros intermedios condensados - El IASB decidió modificar el párrafo 44R de la NIIF 7 con las Mejoras Anuales a las NIIF, Ciclo 2012-2014 para aclarar que la información a revelar adicional requerida por las modificaciones a la NIIF 7 sobre compensaciones no lo es de forma específica para todos los períodos intermedios. Sin embargo, al considerar esta modificación, el Consejo destacó que se requiere revelar información adicional en los estados financieros intermedios condensados elaborados de acuerdo con la NIC 34 cuando se exige su incorporación de acuerdo con los requerimientos generales de esa NIIF.

Adicionalmente, la NIIF 14 – Cuentas de diferimientos de actividades reguladas, también es de aplicación efectiva a partir del 1 de enero de 2016, sin embargo, es aplicable únicamente a los que adoptan por primera vez las NIIF, por lo tanto, no es aplicable al Grupo.

Estas modificaciones a las NIIF que fueron de cumplimiento obligatorio y efectivo en el 2016 no han tenido ninguna incidencia significativa en los resultados financieros o posición el Grupo.

## 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 consolidados, 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 el Grupo.

La Administración anticipa que todos los pronunciamientos pertinentes serán adoptados en las políticas contables del Grupo 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 2016, son los siguientes:

- NIIF 9 - Instrumentos Financieros
- NIIF 15 - Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes
- NIIF 16 – Arrendamientos
- 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)
- Clasificación y medición de transacciones con pagos basados en acciones (Modificaciones a la NIIF 2) (1)
- Aplicación de la NIIF 9 – Instrumentos Financieros con la NIIF 4- Contratos de seguro (Modificaciones a la NIIF 4) (1)
- CINIIF 22 – Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas (1)

# Proadser S.A. y subsidiarias

- Transferencias de propiedades de inversión (Modificaciones a la NIIF 40)
- Mejoras anuales a las NIIF, Ciclo 2014 – 2016
- 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)

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

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

- *NIIF 9 Instrumentos Financieros*

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 1ero. de enero de 2018. Se admite su aplicación anticipada.

Los principales cambios que incorpora esta norma respecto de la norma que reemplaza son los siguientes:

- Clasificación de activos financieros: en base a las características contractuales de los flujos de efectivo provenientes de un activo financiero y del modelo de negocio de la entidad respecto al mismo.
- Medición de activos financieros: se incorpora un único modelo de deterioro, basado en el reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas. Este modelo se aplica incluso a ciertas partidas cuyo reconocimiento no se realiza de acuerdo con la NIIF 9 (cuentas comerciales por cobrar, activos de contratos y activos por arrendamientos financieros).
- Medición de pasivos financieros: para los pasivos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados, se requiere que se presente en el otro resultado integral la porción del cambio en dicho valor razonable que sea atribuible a los cambios de riesgo de crédito propio de la entidad.
- Contabilidad de cobertura: se incorpora un modelo de contabilidad de cobertura más estrechamente alineado con las prácticas incorporadas en las estrategias de gestión de riesgos que suelen llevar adelante distintas entidades.

La administración del Grupo ha iniciado la evaluación del impacto de la NIIF 9 dentro de sus estados financieros consolidados, pero todavía no cuenta con información cuantitativa de los posibles efectos que se prevén tendrán relación con el deterioro basado en pérdidas crediticias esperadas.

# Proadser S.A. y subsidiarias

## - NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes

La NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes, tendrá vigencia obligatoria para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1ero. de enero de 2018 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 basada 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
- 5) Reconocer el ingreso de actividades ordinarias cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño

La administración del Grupo se encuentra evaluando el método que utilizará para la transición ya sea la aplicación retroactiva a cada periodo de presentación previa, de acuerdo a la NIC 8 o de manera retroactiva con efecto acumulado de los cambios en la fecha de aplicación inicial; para esto está analizando de manera detallada los contratos con clientes para determinar el impacto real de los efectos de la NIIF 15 dentro de sus estados financieros consolidados, incluyendo los efectos de las clarificaciones realizadas a la norma en el año 2015.<sup>1</sup>

## - 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.
- En momentos posteriores, la arrendataria:
  - Reconocerá el gasto por amortización del activo; y
  - Reconocerá el costo financiero del pasivo.

Un arrendador continua 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.

# Proadser S.A. y subsidiarias

La administración del Grupo ha iniciado la evaluación del impacto de la NIIF 16 pero aún no cuenta con información cuantitativa de dicha evaluación, no obstante, se encuentra ya revisando la información completa de todos los contratos de arrendamiento, con el fin de adoptar la disposición transitoria de forma total o parcial y evaluar los efectos y las revelaciones requeridas por esta nueva norma.

## - *Initiativa sobre Información a Revelar (Modificaciones a la NIC 7)*

En enero de 2016 el IASB aprobó el documento “Iniciativa sobre Información a Revelar (Modificaciones a la NIC 7)”. Una entidad aplicará esas modificaciones a períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017. Se permite su aplicación anticipada. Cuando una entidad aplique por primera vez esas modificaciones, no se requiere que proporcione información comparativa sobre períodos anteriores.

Se requiere que una entidad revele la información que permita a los usuarios de los estados financieros consolidados evaluar los cambios en pasivos producidos por actividades de financiación, incluyendo tanto los derivados 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, que contenga los cambios sobre los que se debe informar, que 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 revela esta conciliación, proporcionará información suficiente para permitir a los usuarios de los estados financieros vincular las partidas incluidas en la conciliación con el estado de situación financiera y el estado de flujos de efectivo.

El Grupo está evaluando los impactos que generará la aplicación de esta norma, los cuales se consideran que no sean significativos, y prevé aplicar la misma a partir del 1 de enero de 2017.

## - *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 período 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 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.

# Proadser S.A. y subsidiarias

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

## - Mejoras anuales a las NIIF, Ciclo 2014 – 2016

En diciembre de 2016 el IASB aprobó el documento "Mejoras anuales a las NIIF, Ciclo 2014 - 2016". Este documento contiene modificaciones a las siguientes NIIF:

<i>Norma</i>	<i>Tema</i>
NIIF 1	Supresión de exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez.
NIIF 13	Clarificación acerca del alcance de la Norma (a).
NIC 28	Medición de una asociada o un negocio conjunto a valor razonable (b).

- (a) Aplicable para períodos anuales que comiencen a partir del 01 de enero de 2017.
- (b) Aplicable para períodos anuales que comiencen a partir del 01 de enero de 2018. Se permite la aplicación anticipada.

La administración del Grupo se encuentra analizando los efectos de estas mejoras y estima que los mismos no serán significativos dentro de los estados financieros consolidados por lo que prevé adoptar las modificaciones en las fechas establecidas como de adopción obligatoria para cada una de ellas.

## - 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 incorporan los siguientes cambios:

- Si una controladora pierde control de una subsidiaria que no contiene un negocio, como se define en la NIIF 3, como resultado de una transacción que involucra una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de la participación, la controladora determinará la ganancia o pérdida.
- La ganancia o pérdida que procede de la transacción (incluyendo los importes anteriormente reconocidos en otro resultado integral que se reclasificará al resultado del período) se reconocerá en el resultado del período de la controladora solo en la medida de las participaciones en esa asociada o negocio conjunto de otros inversores no relacionados con el inversor.
- 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

# Proadser S.A. y subsidiarias

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

- La parte restante de esa ganancia se eliminará contra el importe en libros de la inversión conservada en la antigua subsidiaria.
- Si la controladora conserva una inversión en la antigua subsidiaria que se contabiliza ahora de acuerdo con la NIIF 9, 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.

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 períodos 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, revelaría ese hecho.

El Grupo a través de su administración se encuentra evaluando los impactos que generaría la aplicación de esta norma, y prevé aplicar la misma *a partir de la fecha que el IASB determine en el futuro como fecha de vigencia*.

## 5. Políticas contables

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros consolidados, tal como lo requiere la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros". Estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2016 y se han aplicado de manera uniforme para todos los años presentados.

### a) Base de consolidación

El Grupo utiliza los lineamientos de la Norma Internacional de Información Financiera NIIF 10 de Estados Financieros Consolidados, para la elaboración de sus estados financieros consolidados.

Los estados financieros consolidados incluyen los de todas sus subsidiarias donde posee control de acuerdo con lo detallado en la nota 2 a los presentes estados financieros consolidados, al 31 de diciembre de 2016 y 2015. Se consideran como subsidiarias las entidades sobre la cual Proadser S. A., tiene poder de control sobre las políticas financieras y operativas y tiene un porcentaje tal de participación accionaria que no permite refutar el control existente.

Todas las transacciones y saldos entre las compañías del Grupo se eliminaron en la consolidación, incluyendo ganancias y pérdidas no realizadas en operaciones entre compañías, cuando existen. En los casos en los que existen pérdidas no realizadas en la venta de activos entre el grupo, se realiza una reversión en la consolidación, de manera que el activo involucrado también se prueba para deterioro desde una perspectiva de grupo.

Los montos reportados en los estados financieros de la subsidiaria han sido ajustados al cumplimiento de las Normas Internacionales de Información Financiera para el reporte

# **Proadser S.A. y subsidiarias**

de consolidación, para asegurar la consistencia con las políticas contables que ha adoptado el Grupo.

## **b) Bases de medición**

Los estados financieros consolidados del Grupo han sido preparados sobre la base del costo histórico, modificado por el pasivo por beneficios post empleo de jubilación patronal y bonificación por desahucio que se encuentra registrado al valor presente de los pagos futuros estimados de acuerdo con el estudio actuarial practicado por un perito independiente.

## **c) Moneda funcional y de presentación**

Las cifras presentadas en los estados financieros consolidados del Grupo 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 del Grupo que sirven de base para la preparación de los estados financieros consolidados 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.

## **d) Uso de estimaciones y juicios contables**

La preparación de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF<sup>7</sup>) 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 El Grupo, que tienen un efecto importante en los estados financieros consolidados:

### *- 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 del Grupo se pueden utilizar. En adición se requiere juicio significativo el evaluar el impacto de ciertos límites legales o económicos o incertidumbres existentes en el país sobre la legislación tributaria vigente (véase nota 29-b).

# Proadser S.A. y subsidiarias

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 periodo anual y, si las expectativas difieren de las estimaciones previas, los cambios se contabilizarán como un cambio en una estimación contable de modo prospectivo. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 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, El Grupo 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 El Grupo 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.

- *Impuestos diferidos*

El Grupo evalúa la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos basándose en estimaciones de resultados futuros. Dicha recuperabilidad depende en última instancia de la capacidad del Grupo 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 tributables, sobre la base de proyecciones internas que son actualizadas para reflejar las tendencias más recientes.

# Proadser S.A. y subsidiarias

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 el Grupo, como consecuencia de cambios en la legislación fiscal o de transacciones futuras no previstas que pudieran afectar los saldos tributarios.

## e) 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 el Grupo siga operando normalmente como negocio en marcha.

## f) Ingresos por actividades ordinarias

Los ingresos de actividades ordinarias se reconocen en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan al Grupo 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 del Grupo provienen principalmente por concepto de alquileres bajo arrendamientos operativos y por la venta de inmuebles:

- *Ingresos por venta de bienes*

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes se reconocen cuando el Grupo transfiere a los clientes el riesgo y los beneficios significativos de la propiedad de los productos vendidos. Los riesgos y beneficios significativos por lo general se consideran transferidos al comprador cuando el cliente ha tomado la propiedad indisputable de los bienes.

- *Ingresos por servicios de alquiler:*

Se reconocen empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento. Los costos directos iniciales incurridos al negociar y acordar un arrendamiento operativo son añadidos al valor en libros del activo arrendado, empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento.

## g) Costos y gastos operacionales

Los costos y gastos operacionales comprenden el costo de los bienes y servicios vendidos y otros costos incurridos para dejar los bienes en las ubicaciones y condiciones necesarias para su venta.

# **Proadser S.A. y subsidiarias**

## **b) Costos por préstamos**

Los costos por préstamos se cargan a resultados en el periodo 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.

## **i) Inventarios**

Los inventarios se valoren a su costo o a su valor neto realizable, el menor de los dos. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal de los negocios, menos los gastos de comercialización y distribución. Cuando las condiciones del mercado generan que el costo supere a su valor neto realizable, se registra una estimación de deterioro por el diferencial del valor.

El costo de los inventarios y los bienes vendidos se determina usando el método del "Costo Promedio Ponderado".

## **j) Propiedades de inversión**

Las propiedades de inversión corresponden a bienes inmuebles mantenidos por el Grupo 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. Los costos de las 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 contabilizarán 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 del Grupo.

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 libros del activo, y se reconocerá en la cuenta de resultados.

### **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.

# Proadser S.A. y subsidiarias

## k) Propiedad y equipo

Son reconocidos como propiedad y equipo aquellos bienes que se usan para la venta de productos, o para propósitos administrativos y que tienen una vida mayor a un período.

### Terrenos

Los terrenos son medidos al costo histórico menos las posibles pérdidas por deterioro de su valor y tienen vida útil ilimitada por lo que no se deprecián.

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

Las instalaciones, maquinaria y equipos, muebles y enseres y equipos 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 del Grupo. 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 período 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:

Clase de activo	Vida útil en años
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 pérdidas por deterioro de los activos se registran como gasto en los resultados del período (véase nota 5-l).

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 derivan 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.

# **Proadser S.A. y subsidiarias**

## **i) 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, el Grupo 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 periodo.

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 el Grupo, 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 sufren una desvalorización son revisados para su posible reversión a cada periodo de reporte. Un valor por deterioro se revierte con cargo a los resultados del periodo, cuando el valor recuperable de la unidad generadora de efectivo excede el valor registrado en libros.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, ninguno de los activos de larga vida con vida útil definida, fueron tratados por desvalorización dado que no se identificaron indicadores de deterioro.

## **m) Instrumentos financieros**

### **Reconocimiento, medición inicial y baja**

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando el Grupo 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.

# Proadser S.A. y subsidiarias

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 del Grupo se clasifican en las siguientes categorías al momento de su reconocimiento inicial:

- Activos financieros – inversiones mantenidas hasta el vencimiento
- Documentos y cuentas por cobrar
- Pasivos financieros (Documentos y cuentas por pagar, y obligaciones financieras)

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 mantenidas hasta el vencimiento*

Las inversiones mantenidas hasta el vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimientos fijos diferentes a los préstamos y cuentas por cobrar. Las inversiones se clasifican como mantenidas hasta el vencimiento si el Grupo tiene la intención y la capacidad de mantenerlas hasta el vencimiento. El Grupo tiene clasificadas dentro de este grupo a certificados de depósito a plazo en instituciones financieras.

Las inversiones mantenidas hasta su vencimiento 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 mide 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

# **Proadser S.A. y subsidiarias**

recuperabilidad al cierre de los respectivos períodos reportados sobre la base de la antigüedad de los saldos y el comportamiento histórico observado por las cobranzas de Grupo. La provisión se ha calculado sobre todos los rubros integrantes de las cuentas por cobrar, según sea su caso.

Las cuentas por cobrar comerciales son a corto plazo y no se descuentan, ya que la Administración del Grupo 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.

## *(ii) Pasivos financieros*

Los pasivos financieros del Grupo representan obligaciones financieras y los documentos y cuentas por pagar.

### *Obligaciones financieras*

Las obligaciones financieras representan obligaciones con instituciones financieras y obligaciones con inversionistas por un proceso de titulización, las cuales se reconocen inicialmente por su valor razonable menos los costos de la transacción en los que haya incurrido. Posterior al reconocimiento inicial, 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 período sobre el que se informa, el Grupo 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.

# Proadser S.A. y subsidiarias

Debido a que todos los activos financieros sujetos a evaluación de deterioro están contabilizados al costo amortizado, el Grupo 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 el Grupo determina que no existe evidencia objetiva de deterioro del valor para un 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.

## 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.

### a) Inversiones asociadas

Las inversiones en acciones en asociadas se dividen en aquellas en las cuales el Grupo 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, mediante el cual el importe en libros de la inversión se incrementa o disminuye para reconocer la parte del Grupo 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

## Proadser S.A. y subsidiarias

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 el Grupo establece un método de valoración que permita su adecuada estimación. El Grupo reconoce los dividendos recibidos de estas inversiones en el resultado del periodo en el cual se establezca su derecho a recibirlo.

### **o) Activos no corrientes disponibles para la venta**

Son activos de los cuales el Grupo estima que su importe en libros se recuperará fundamentalmente a través de una transacción de venta, en lugar de por su uso continuado; y, son medidos al menor entre su importe en libros o su valor razonable menos los costos de venta.

### **p) 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 del Grupo 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 el Grupo 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.

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 el Grupo que aún no cumpla con los criterios de reconocimiento de activo, se considera como activos contingentes.

### **q) Impuesto a la renta**

El Grupo 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,

# Proadser S.A. y subsidiarias

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 período 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.

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 temporales, pérdidas o créditos fiscales no utilizados, pero solo en la medida en que sea probable la disponibilidad de ganancias fiscales futuras, contra las cuales utilizar esas pérdidas o créditos fiscales no usados.

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

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

## iv) 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.

# Proadser S.A. y subsidiarias

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 a 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 el Grupo, podrá ser capitalizado en el valor que excede 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 del Grupo.

### Resultados Acumulados

De acuerdo a 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. El Grupo debe considerar que Ley de Compañías establece que todo el remanente de las utilidades líquidas y realizadas que se obtuvieren en los ejercicios económicos, y que no se hubiere repartido o destinado a la constitución de reservas legales y facultativas, deberá ser capitalizado.

## 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, previo a la fecha de los estados financieros consolidados.

### a) Estado de flujos de efectivo

Para efectos de preparación del estado de flujos de efectivo, el Grupo 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.

# **Proadser S.A. y subsidiarias**

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

**Actividades de operación:** son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios del Grupo, 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.

## **9 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.

El Grupo clasificó y presentó a un activo como corriente cuando satisfizo alguno de los siguientes criterios:

- i) Se esperaba consumir, en el transcurso del ciclo normal de la operación del Grupo;
- ii) Se mantenía fundamentalmente con fines de negociación;
- iii) Se esperaba realizar dentro del período 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 El Grupo;
- ii) Se mantenían fundamentalmente para negociación;
- iii) Debían liquidarse dentro del período de doce meses desde la fecha de balance; o,
- iv) El Grupo 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 período 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 del Grupo se ha considerado un ciclo operativo de 12 meses.

# **Proadser S.A. y subsidiarias**

## **u) 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**

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

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 el Grupo estén controladas por políticas y procedimientos adecuados y que los riesgos financieros están identificados, medidas 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.

El Grupo 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 el Grupo se describen más adelante.

### **b) Análisis del riesgo de mercado**

Comercialmente, el Grupo 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; sin embargo, para los proyectos inmobiliarios mantiene el riesgo el cual es mitigado con una gestión apropiada de comercialización. 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 del Grupo, quien define estrategias específicas en función de los análisis periódicos de tendencias de las variables.

#### **Riesgo de tasa de interés**

La estructura de financiamiento del Grupo 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. El Grupo se encuentra expuesto 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.

## **Proadser S.A. y subsidiarias**

La tasa de interés promedio de endeudamiento durante el año 2016 se mantiene entre el 7,38% y el 9,33% anual (7,36% y 9,33% anual promedio en el año 2015). No obstante, la Administración efectúa un seguimiento continuo de las obligaciones existentes para garantizar los flujos necesarios para cumplir con los pagos acordados.

### **c) Análisis del riesgo de crédito**

El riesgo crediticio es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con las obligaciones adquiridas con El Grupo. El Grupo 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 del Grupo se limita a un monto registrado de los activos financieros reconocidos a la fecha de reporte, como se resume a continuación:

	2016	2015
Efectivo y equivalentes de efectivo	1.049.205	740.329
Activos financieros – inversiones mantenidas hasta el vencimiento	3.233.066	
Documentos y cuentas por cobrar	10.749.753	9.954.283
<b>Total</b>	<b>15.032.024</b>	<b>10.694.612</b>

El Grupo 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 del Grupo es tratar solamente con contrapartes solventes y que tengan el compromiso de cumplimiento de sus obligaciones.

La Administración del Grupo 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.

El Grupo 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 2016 y 2015, del saldo de cuentas por cobrar a deudores comerciales el 4,88% y 3,41%, respectivamente se encuentran vencidas. El análisis de la antigüedad de los saldos vencidos fue como sigue:

	2016	2015
Menos de tres meses	177.313	
De tres meses a menos de seis meses		1.286
De seis meses a menos de nueve meses	45.091	
<b>Total</b>	<b>45.091</b>	<b>178.599</b>

En relación con otras cuentas por cobrar, el Grupo no está expuesto 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. y subsidiarias

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>2016</u>	<u>2015</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 del Grupo para responder ante los compromisos financieros adquiridos, y a su capacidad para ejecutar sus planes de negocios con fuentes de financiamiento estables, al respecto El Grupo 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, el Grupo 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.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los pasivos financieros no derivados del Grupo tienen vencimientos tal y como se resume a continuación:

	<u>2016</u>				
	Hasta tres meses	De tres a nueve meses	De nueve meses a 1 año	Más de un año	Total
Obligaciones financieras	1.341.747	9.709.775	11.840.784	16.889.414	39.781.720
Documentos y cuentas por pagar	25.030.530				25.030.530
Otros pasivos financieros	14.682.488				14.682.488
Pasivos por impuestos corrientes	399.182				399.182
	<b>41.453.947</b>	<b>9.709.775</b>	<b>11.840.784</b>	<b>16.889.414</b>	<b>79.893.920</b>

	<u>2015</u>				
	Hasta tres meses	De tres a nueve meses	De nueve meses a 1 año	Más de un año	Total
Obligaciones financieras	4.059.063	5.080.837	4.841.870	9.049.520	23.031.292
Documentos y cuentas por pagar	26.780.475				26.780.475
Otros pasivos financieros	16.691.805				16.691.805
Pasivos por impuestos corrientes	977.585				977.585
	<b>48.508.930</b>	<b>5.080.837</b>	<b>4.841.870</b>	<b>9.049.520</b>	<b>67.481.157</b>

# Proadser S.A. y subsidiarias

## 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.
- Tecnología, que es el conjunto de herramientas de hardware, software y comunicaciones, que soportan los procesos del Grupo.
- Infraestructura, que son básicamente los inmuebles que sirven para la realización de las actividades de alquiler.

El Grupo 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 del Grupo son similares a los reconocidos en los estados financieros consolidados. Un detalle por tipo y antigüedad era como sigue:

Al 31 de diciembre de 2016	2016		
	Al valor razonable con cambio en resultados	Al costo amortizado	Total
<b>Activo según estado de situación financiera:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	1.049.205		1.049.205
Activos financieros – inversiones mantenidas hasta el vencimiento		3.233.066	3.233.066
Documentos y cuentas por cobrar		10.749.753	10.749.753
Activos por impuestos corrientes		14.522	14.522
<b>Total</b>	<b>1.049.205</b>	<b>13.997.341</b>	<b>15.046.546</b>
<b>Passivos:</b>			
Obligaciones financieras		39.781.720	39.781.720
Documentos y cuentas por pagar		25.030.530	25.030.530
Otros pasivos financieros		14.682.488	14.682.488
Pasivos por impuestos corrientes		399.182	399.182
		<b>79.893.920</b>	<b>79.893.920</b>

# Proadser S.A. y subsidiarias

	2015			
	Al 31 de diciembre de 2015	Al valor razonable con cambio en resultados	Al costo amortizado	Total
<b>Activo según estado de situación financiera:</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	740.329			740.329
Dокументos y cuentas por cobrar		9.954.283		9.954.283
Activos por impuestos corrientes		14.419		14.419
<b>Total</b>	<b>740.329</b>	<b>9.968.702</b>	<b>10.709.031</b>	
<b>Pasivos:</b>				
Obligaciones con instituciones financieras		23.031.292		23.031.292
Cuentas y documentos por pagar		26.780.475		26.780.475
Otros pasivos financieros		16.691.805		16.691.805
Pasivos por impuestos corrientes		977.585		977.585
		<b>67.481.157</b>		<b>67.481.157</b>

## Mediciones a valor razonable de los instrumentos financieros

El Grupo 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. El Grupo 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 consolidados 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.

- a) Nivel 1 - Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- b) 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.
- c) Nivel 3 – Partidas no observables para el activo o pasivo.

Para propósitos de las revelaciones de valor razonable, El Grupo 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. y subsidiarias

### 8. Políticas y procedimientos de administración de capital

Los objetivos sobre la administración de capital del Grupo son:

- Garantizar la habilidad del Grupo para continuar como negocio en marcha
- Proporcionar un retorno adecuado para su casa matriz

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

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

El Grupo 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:

	2016	2015
Total de recursos ajenos (1)	79.893.920	67.481.157
Menos Efectivo y equivalentes de efectivo	(1.049.205)	(740.329)
Deuda neta	78.844.715	66.740.828
Total de patrimonio neto	20.508.834	18.815.186
Capital total (2)	99.353.539	85.556.014
<b>Ratio de apalancamiento (3)</b>	<b>79,36%</b>	<b>78,01%</b>

(1) Comprenden 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

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 los ingresos de actividades ordinarias representan principalmente ingresos por el arrendamiento de inmuebles e ingresos por venta de inmuebles de los fideicomisos inmobiliarios y otros ingresos relacionados.

Un detalle de los ingresos por cliente por este concepto por el año terminado al 31 de diciembre de 2016 y 2015 fue como sigue:

## Proadser S.A. y subsidiarias

	2016	2015
<b>Arrendamientos de inmuebles:</b>		
Int Food Services Corp. (1)	5.134.690	5.092.135
Sushicorp S.A. (1)	137.082	
Markplan Marketing & Planificación S.C.C. (1)		82.570
Deli Internacional S.A.	47.956	54.610
Pluslogistics S.A.	49.200	
Uribe y Schwarzkopf	40.000	
Mansueta S.A.	38.500	28.000
Otros menores (1)	28.824	41.939
	<b>5.476.222</b>	<b>5.299.254</b>
<b>Venta de inmuebles:</b>		
Proyecto inmobiliario Bristol	3.443.924	25.015.439
Proyecto inmobiliario Villa Italia	6.978.243	7.287.658
	<b>10.022.167</b>	<b>32.303.097</b>
<b>Total</b>	<b>15.498.389</b>	<b>37.602.351</b>

(1) Clientes que dentro de los ingresos incluyen servicios por mantenimiento de los locales arrendados, cuyo detalle al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es como sigue:

	2016	2015
Sushicorp S.A.	118.692	
Markplan Marketing & Planificación S.C.C.	16.917	82.570
Banco Bolívariano	4.190	-
Geensa S.A.		3.370
Int Food Services	1.124	11.114
<b>Total</b>	<b>140.923</b>	<b>97.084</b>

### 10. Gastos operacionales

El detalle de los gastos operacionales por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016 y 2015 fue como sigue:

# Proadser S.A. y subsidiarias

	2016	2015
Costo de ventas de inmuebles	8.683.167	26.444.454
Costos generales	3.396.291	1.837.358
Depreciación de las propiedades de inversión (nota 21)	843.964	860.654
Pérdida en venta de acciones	793.170	-
Impuestos y contribuciones	679.085	351.497
Depreciación propiedad y equipos (nota 22)	604.012	594.813
Honorarios profesionales	517.098	525.348
De personal	452.881	407.653
Intereses	351.050	93.981
Servicios	256.292	-
Publicidad	243.221	331.443
Gasto administrativo	181.500	181.200
Gasto arriendo	103.690	337.956
15% Participación a los trabajadores (nota 23)	31.787	27.809
<b>Total</b>	<b>17.137.208</b>	<b>31.994.166</b>

## II. Otros ingresos

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la composición de otros ingresos que mantenía el Grupo fue como sigue:

	2016	2015
Unidad en venta de inmuebles	1.492.925	203.914
Restricciones de negocios fiduciarios	1.236.500	
Otros ingresos por consolidación	2.610.319	1.174.095
Ingreso por valor patrimonial proporcional	473.606	265.680
Dividendos recibidos en efectivo y en acción	428.455	48.769
Intereses ganados	345.762	
Venta de acciones	65.800	
Otros ingresos	342.717	665.610
<b>Total</b>	<b>6.995.084</b>	<b>2.358.068</b>

## 12. Gastos financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo de gastos financieros que mantenía el Grupo fue como sigue:

	2016	2015
Intereses préstamos exterior	408.577	134.510
Intereses préstamos nacionales	950.961	823.953
Intereses por titularización	215.305	118.073
Impuesto SOLCA	75.632	29.338
Costos bancarios	6.285	5.271
<b>Total</b>	<b>1.656.760</b>	<b>1.111.145</b>

# Proadser S.A. y subsidiarias

## 13. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo del efectivo y equivalentes de efectivo que mantenía el Grupo era como sigue:

	2016	2015
Caja	242.123	45.074
Efectivo en entidades bancarias	688.629	695.255
	930.752	740.329
Certificados de depósito a plazo fijo (1)	118.453	
<b>Total</b>	<b>1.049.205</b>	<b>740.329</b>

- (1) Representa certificados de depósito a plazo hasta marzo de 2017, devengan una tasa de interés de hasta el 7% anual. Las inversiones incluyen certificados de depósito por US\$118.451 que devengan una tasa de interés del 4,73% anual y 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 generen en la cantidad y oportunidad prevista para el pago de obligaciones con inversionistas. (Véase nota 24).

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el efectivo y equivalente de efectivo no posee restricciones para su uso.

## 14. Activos financieros – inversiones mantenidas hasta el vencimiento

Al 31 de diciembre de 2016, un detalle de las inversiones mantenidas en certificados de depósito es el siguiente:

Institución financiera	Vencimiento en el año 2017	Tasa interés	Valor
Banco Pichincha C.A.	Julio	6,45%	1.054.682
Banco del Austro S.A.	Marzo	8%	115.000
Banco de la Producción S.A.	Enero	2%	1.000.000
Banco de Guayaquil S.A.	Febrero	6,75%	1.063.384
<b>Total</b>			<b>3.233.066</b>

## 15. Documentos y cuentas por cobrar

La composición del saldo de documentos y cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2016 y 2015 fue como sigue:

## Proadser S.A. y subsidiarias

	2016	2015
<b>Deudores comerciales (1):</b>		
Relacionadas (nota 16)	203.942	451.859
Clientes	719.852	4.780.892
	<hr/> 923.795	<hr/> 5.232.751
<b>Otras cuentas por cobrar:</b>		
Préstamos a relacionadas (nota 16)	4.979.684	3.705.882
Anticipo proveedores (2)	4.808.243	797.675
Provisión de ingresos	107.175	23.005
Dividendos		78.000
Empleados	40.000	40.000
Fideicomiso primera titularización (nota 16)	35.012	14.447
Garantías	5.000	7.000
Otras	18.384	55.523
	<hr/> 9.993.505	<hr/> 4.721.532
<b>Provisión por deterioro (3)</b>	(167.547)	-
<b>Total</b>	<hr/> <b>10.749.753</b>	<hr/> <b>9.954.283</b>

(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.

Considerando el comportamiento de los clientes y el tiempo de cobro de las facturas, el Grupo ha estimado que no existe riesgo de recuperación de sus cuentas por cobrar, por lo que no ha establecido provisión por deterioro.

- (2) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, constituyen anticipos realizados a proveedores relacionados con la construcción de proyectos inmobiliarios.
- (3) Durante el año 2016 el Grupo constituyó una provisión por deterioro en cuentas por cobrar por US\$167.547 con cargo a los resultados del periodo con cargo a las cuentas de gastos operacionales.

### 16. Saldos y transacciones con compañías y partes relacionadas

El Grupo 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 2016 y 2015 fueron como sigue:

# Proadser S.A. y subsidiarias

	2016	2015
<b>Activos:</b>		
Déudores comerciales - relacionadas (nota 15) (1)		
Int Food Services Corp.	-	202.850
Desarrollo de Viviendas Sociales S.A. Deviso	198.936	-
Deli Internacional S.A.	5.006	-
Gustapan S.C.C.	-	1.773
Otros	247.236	
	303.942	451.859
Otras cuentas por cobrar - Préstamo a relacionadas (nota 15)		
Fideicomiso Cumbaya Park (2)	1.640.064	1.590.169
Magnolíneo S.A. (3)	1.083.635	
Metropolitan Park II (4)	644.683	1.889.117
Fideicomiso Aquarca Holding Aquabolding S.A. (5)	500.000	
Innovanza (6)	250.000	
Tearmina S.A.	223.200	
Fideicomiso Inmobiliario OH	175.000	
Royalstar S.A.	167.665	
Sociedad Latinoamericana de Construcciones	104.608	109.815
Elcotragua S.A.	81.662	
Fideicomiso Aragua	44.972	56.522
Otros menores	64.195	60.259
	4.979.684	3.705.882
Otras relacionadas (nota 15)		
Fideicomiso primera titularización (7)	35.019	14.447
	35.019	14.447
<b>Total activos</b>	<b>5.218.645</b>	<b>4.172.188</b>
<b>Pasivos:</b>		
Cuentas por pagar comerciales (nota 23):		
Int Food Services Corp. (8)	609.758	116.207
Kevland S.A. (9)	487.231	487.231
Rentbil S.A.	-	75.304
Gerencia Corporativa Gerensa S.A.	34.767	34.767
Fornas Group Corp.	826	-
	1.132.583	713.569

Continúa...

# Proadser S.A. y subsidiarias

	2016	2015
Viven...		
Dividendos por pagar (nota 25) (10)		
Jocuturp Group S.A.	90.528	
Rentus e Inmobiliaria Rembil S.A.	175.944	
Gloria Jimena Valdivieso De Belz	38.363	
Jorge Juan Anhalter Valdivieso	1.654	
Pablo Victor Anhalter Valdivieso	1.654	
Fernando Javier Anhalter Valdivieso	1.654	
Margarita Anhalter Valdivieso	1.654	
	<hr/> 311.451	
Préstamos de relacionada – Ennova Group S. A. (nota 25)	115.000	115.000
Otros pasivos financieros (nota 27):		
Int Food Services Corp. (11)	5.737.094	4.090.093
Monedrú Corp (12)	2.933.000	2.800.000
Valltrans CR Sociedad Anónima (13)		1.445.334
Inmobiliaria Express Innocomplex S.A. (14)		1.395.333
Liconfusia S.A. (15)	995.277	995.277
Fideicomiso Mercantil "El Park I"	236.725	385.183
Wadchouse S.A.	213.761	213.761
Fideicomiso Mercantil GAIA	32.092	-
Shemlon S.A.	49.472	-
Tiamina S.A.	50.000	-
Sedale Investment Inc	3.320	165.000
Marco Investment Enterprises Inc	5.205	370.000
	<hr/> 10.245.946	<hr/> 11.759.981
<b>Total pasivos</b>	<b>11.804.979</b>	<b>12.588.550</b>

- (1) Constituyen los saldos pendientes de cobro por las ventas realizadas durante el año 2016 y 2015, tal como se describen en la nota 9.
- (2) Comprende un préstamo entregado según contrato de 13 de febrero de 2015, a ser pagado en 30 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 3,30% anual. Durante el año 2016 el interés implícito generado por esta operación es de US\$49.895 (intereses por US\$43.862 en el año 2015).
- (3) 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 3,30% anual. Durante el año 2016 el interés implícito generado por esta operación es de US\$33.308 (intereses por US\$28.536 en el año 2015).

## Proadser S.A. y subsidiarias

- (4) 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 es de US\$82.567 (intereses por US\$70.375 en el año 2015).
- (5) Comprende un préstamo entregado según contrato de diciembre de 2016, a ser pagado en 3 años a partir de su suscripción.
- (6) Comprende un préstamo entregado según contrato de 21 de noviembre de 2016, a ser pagado en 3 años a partir de su suscripción.
- (7) 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.
- (8) Corresponde a saldos pendientes de pago por servicios recibidos que durante el año 2016 ascendieron a US\$609.758; en el año 2016 El Grupo realizó pagos a su relacionada por US\$116.267.
- (9) Corresponden anticipos entregados durante el año 2016 para la compra de lotes comerciales.
- (10) 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.
- (11) Representa el saldo por pagar de préstamos recibidos de su relacionada que no generan tasa de interés ni tienen una fecha definida de vencimiento. Durante el año 2016 El Grupo recibió fondos de su relacionada por US\$3.192.000 y realizó pagos por US\$1.345.000.
- (12) Representa el saldo por pagar por préstamos recibidos del GrupoMontebé Corp.
- (13) Representa una deuda por préstamos recibidos en el año 2015.
- (14) Representan saldos pendientes de pago por préstamos recibidos por el Arq. Tommy Schwarzkopf, el primero celebrado el 29 de diciembre de 2014 por US\$ 1.118.000 con un plazo de vencimiento de 36 meses y el segundo préstamo celebrado el 28 de febrero de 2015 por US\$ 1.000.000 con un plazo de vencimiento de 36 meses.
- (15) 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.

# Proadser S.A. y subsidiarias

## 17. Inventarios

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo del inventario estaba conformado como sigue:

	2016	2015
Proyecto Villa Italia (1)	25,769.126	31,200.531
Proyecto Plaza US (2)	16,391.504	6,732.605
Proyecto edificio Yoo Quito (3)		5,187.734
Proyecto Fideicomiso Bristol (4)		2,771.920
Proyecto Fideicomiso Solerina (5)	2,470.489	
Terreno (6)	3,512.491	
<b>Total</b>	<b>48,143.610</b>	<b>45,892.790</b>

(1) Los inventarios estaban conformados por todos los costos directos, indirectos y terrenos empleados en la construcción de la urbanización Villa Italia. Al 31 de diciembre de 2016 no se ha podido identificar el valor razonable a considerarse como inventario.

(2) Un detalle del inventario mantenido al 31 de diciembre de 2016 y 2015 era el siguiente:

	2016	2015
Terrenos (a)	4,500.000	4,500.000
Costos directos	7,697.931	442,749
Costos indirectos	4,193.573	1,789.856
<b>Total</b>	<b>16,391.504</b>	<b>6,732.605</b>

(a) Constituye lote de terreno de una superficie de 3.310 metros cuadrados, ubicado en la Avenida 6 de diciembre, parroquia Benalcázar, sector Estadio Olímpico Atahualpa.

(3) Un detalle del inventario mantenido al 31 de diciembre de 2016 y 2015 era el siguiente:

	2016	2015
Terrenos (a)	4,500.000	
Costos directos	434.882	
Costos indirectos	252.852	
<b>Total</b>	<b>5,187.733</b>	

(a) Constituyen los terrenos ubicados en el Punto Patag de Guapulo con frente a la Avenida 12 de Octubre, parroquia La Floresta con una superficie total unificada de aproximadamente 1.628,35 metros cuadrados por 4,595.752 según avalúo.

Mediante escritura pública otorgada el 31 de marzo de 2016, se hipotecaron los bienes inmuebles a favor del Banco Internacional S.A. para garantizar obligaciones crediticias.

(4) Un detalle del inventario mantenido al 31 de diciembre 2015 era el siguiente:

## Proadser S.A. y subsidiarias

Detalle	No.	2016
Bodegas	12	36.100
Parqueaderos	35	518.829
Departamentos	20	1.900.353
Oficinas	5	316.639
		<b>2.771.921</b>

El proyecto se liquidó mediante acta de junta del Fideicomiso Bristol celebrada el 30 de noviembre de 2016.

(5) Un detalle del inventario mantenido al 31 de diciembre 2016 era el siguiente:

Detalle	No.	2016
Departamentos	26	2.031.391
Parqueaderos	44	417.866
Bodegas	6	21.232
		<b>2.470.489</b>

Representan unidades inmobiliarias terminadas que son vendidas a los prominentes compradores.

(6) Representa un lote de terreno que forma parte de la hacienda Santa Ana, ubicado en la parroquia urbana satélite La Aurora.

### 18. Activos por impuestos corrientes

Un detalle de los activos por impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2016 y 2015 fue como sigue:

	2016	2015
Crédito tributario en Impuesto al Valor Agregado	13.094	12.991
Retención IVA	1.428	1.429
<b>Total</b>	<b>14.522</b>	<b>14.420</b>

# Proadser S.A. y subsidiarias

## 19. Otros activos

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los saldos de las cuentas de otros activos comprendían anticipos entregados para la compra de propiedades y acciones cuyo detalle era como sigue:

Beneficiario / prominente vendedor	Bien o activo a adquirir	2016	2015
Deviso S.A.	Lote E4	1.181.200	
Deviso S.A.	Lote E5	1.111.400	
Fideicomiso Santa Ana	Lote E6	1.296.347	
Fideicomiso Santa Ana	Lote E7	1.046.053	
Joseph Schwarzkopf	Local 1 y 3 Fideicomiso OH	250.000	
Tommy Schwarzkopf	Local 2 Fideicomiso OH	250.040	
Liconfitaria S. A.	Participación en Fideicomiso OH (1)	250.000	
Varios propietarios	Propiedad suelo Universidad Católica		360.000
Juan Anhalzer	Juan Anhalzer (planta Valser)	41.000	
Otros menores		41.000	
<b>Total</b>		<b>5.426.040</b>	<b>401.000</b>

- (1) 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 2016 y 2015:

	2016					
	Saldos al Reestructurados al 31/12/15	Adiciones	Ventas	Reclasificaciones y ajustes	Gasto por depreciación del año	Saldos al 31/12/16
<b>No depreciables</b>						
Terrenos	12.271.958	478.030	(323.096)	636.016	-	13.062.307
<b>Depreciables</b>						
Edificios	16.923.020	601.970	(91.318)	(636.016)	-	16.797.656
Total costo	29.194.978	1.080.000	(415.014)	-	-	29.859.963
Depreciación acumulada	(10.434.272)	-	27.218	77.815	(843.964)	(11.173.203)
<b>Total</b>	<b>18.760.706</b>	<b>1.080.000</b>	<b>(387.796)</b>	<b>77.815</b>	<b>(843.964)</b>	<b>18.686.760</b>

## Proadser S.A. y subsidiarias

	2015				
	Saldo reestructurados al 31/12/14	Adición	Baja	Gasto por depreciación del año	Saldo al reestructurados 31/12/15
<b>No depreciables</b>					
Terrenos	8.548.854	4.027.332	(304.228)	-	12.271.958
<b>Depreciables</b>					
Edificios	16.923.020	-	-	-	16.923.020
Total costo	25.471.874	4.027.332	(304.228)	-	29.194.978
Depreciación acumulada	(9.573.618)	-	-	(860.654)	(10.434.272)
<b>Total</b>	<b>15.898.256</b>	<b>4.027.332</b>	<b>(304.228)</b>	<b>(860.654)</b>	<b>18.760.706</b>

El cargo a gastos por concepto de depreciación de las propiedades de inversión fue de US\$843.964 en el 2016 y US\$ 860.654 en el 2015.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, 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\$ 5.3 millones (véase nota 24).

La composición y el valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2016 y 2015 era la siguiente:

## Proadser S.A. y subsidiarias

	2016		2015	
	Saldo neto en libros	Valor razonable de los activos (1)	Saldo neto en libros	Valor razonable de los activos (2)
<b>Edificios</b>				
Edificio Gua Prensa	53.363	118.226	92.360	No disponible
Edificio Gua Riofrío	61.672	203.211	106.724	No disponible
Edificio Gua San Rafael	28.397	228.267	48.993	No disponible
Edificio Gua Alborada	30.940	83.744	53.371	No disponible
Edificio CCI	154.138	980.930	265.447	No disponible
Edificio Alborada	15.007	236.703	25.942	No disponible
Edificio El Bosque	79.737	164.192	137.372	No disponible
Edificio Conocllao	47.593	204.233	82.384	No disponible
Edificio Tropi America	34.758	88.225	59.944	No disponible
Edificio Duran Nic. Lapouti	29.388	92.038	50.740	No disponible
Edificio Portete 1	31.626	84.230	53.267	No disponible
Edificio Portete 2	32.649	253.687	56.312	No disponible
Edificio Gua Tungurahua 2	74.863	148.294	91.119	No disponible
Edificio Sta. Domingo parqueo	23.384	151.401	28.533	No disponible
Edificio Sta. Domingo Local	281.717	512.564	306.120	No disponible
Edificio Domingo Comin 2	3.516	409	4.240	No disponible
Edificio Domingo Comin 1	14.582	12.159	17.340	No disponible
Edificio Patria y 6 de Diciembre	157.341	561.970	184.960	No disponible
Edificio Colón y 10 de Agosto	98.082	338.702	114.175	No disponible
Edificio Domingo Comin 3	15.258	16.191	17.100	No disponible
Edificio Av. 6 Diciembre Estudio Olimpico	191.079	288.129	210.876	No disponible
Edificio Urb. Los Guobos	61.365	302.939	66.175	No disponible
Edificio Patria y 6 de Diciembre K-26	232.309	321.705	250.649	No disponible
Local 89 CC Plaza Quil	136.810	498.717	146.712	No disponible
Local K031 Reverso (2)	440.000	No disponible	480.000	No disponible
Edificio Brupar Gya	1.439.638	1.252.810	1.870.109	No disponible
Edificio Rio Vuano	167.419	131.362	277.804	No disponible
Edificio Gua La J	96.688	111.189	102.746	No disponible
Edificio Gua Michelena	86.736	70.500	92.023	No disponible
Local Plaza Nevado Cayambe	163.115	208.014	172.819	No disponible
Edificio El Recreo k010	160.628	333.760	177.007	No disponible
Edificio Esmeraldas	77.016	45.970	84.375	No disponible
Edificio Prensa - Sr. Beltran	26.822	5.788	28.470	No disponible
Edificio piso 11 Belmonte	326.833	202.673	345.442	No disponible
Edificio piso 4 y parq. #17	306.000	185.528	323.109	No disponible
Edificio Universidad Central	137.828	1.577	-	No disponible
Propiedad Casa Isaac Barroca	-	-	64.100	No disponible
Propiedad Gua La J II	196.667	193.644	-	No disponible
Local Banco Bolivariano	130.490	218.612	-	No disponible
<b>Total</b>	<b>5.624.483</b>	<b>9.110.360</b>	<b>6.488.749</b>	

# Proadser S.A. y subsidiarias

	2016		2015	
	Saldo neto en libras	Valor razonable de los activos (1)	Saldo neto en libras	Valor razonable de los activos (2)
<b>Terrenos</b>				
Terreno Gas Prensa	325.606	376.262	325.606	No disponible
Terreno Gas Riofrío	3.773	19.400	3.773	No disponible
Terreno Gas San Rafael	419.848	592.458	419.848	No disponible
Terreno Gas Alborada	82.582	99.487	82.582	No disponible
Terreno CCI	192.266	409.104	192.266	No disponible
Terreno Alborada	905.279	409.500	905.279	No disponible
Terreno El Bosque	955	221.654	955	No disponible
Terreno Corceollos	151.278	117.287	151.278	No disponible
Terreno Tropi América	114.240	253.820	114.240	No disponible
Terreno Dunes Nro. Lapunten	28.500	30.000	28.500	No disponible
Terreno Portes 1	18.987	32.706	18.987	No disponible
Terreno Portes 2	44.267	74.134	44.267	No disponible
Terreno Gas Tunquenhué 2	4.817	9.578	4.817	No disponible
Terreno Sto. Domingo pasquén	60.000	151.401	60.000	No disponible
Terreno Sto. Domingo Local	88.725	184.038	88.725	No disponible
Terreno Domingo Comin 2	66.843	43.365	66.843	No disponible
Terreno Domingo Comin 1	50.852	57.917	50.852	No disponible
Terreno Patía y 6 de Diciembre	6.531	171.769	6.531	No disponible
Terreno Colón y 10 de Agosto	540.500	405.594	540.500	No disponible
Terreno Domingo Comin 3	42.194	44.861	42.194	No disponible
Terreno Av. 6 Diciembre Estadio Olímpico	41.734	108.843	41.734	No disponible
Terreno Urb. Los Guasos	324.020	513.618	324.020	No disponible
Terreno Patía y 6 de Diciembre E-20	195.808	385.807	195.808	No disponible
Local 89 CC. Plaza Quill	350.665	348.882	350.665	No disponible
Terreno Gas La J	51.000	54.120	51.000	No disponible
Terreno Gas Michelena	246.435	265.400	246.435	No disponible
Terreno El Recreo E-10	76.101	159.100	76.101	No disponible
Terreno Esmeraldas	64.090	130.696	64.090	No disponible
Terreno Prensa - St. Beltran	199.200	70.316	199.200	No disponible
Terreno Lago Agrio	430.000	487.235	430.000	No disponible
Terreno Universidad Central	218.030	382.400	-	No disponible
Terreno Bruscas Gpe	400.453	363.352	-	No disponible
Terreno Rio Vizoso	117.420	416.090	-	No disponible
Terreno Banco Boticario	118.137	42.000	-	No disponible
Gas Tunquenhué 1	1.667	9.578	1.667	No disponible
Terreno Isaac Bartra	-	-	63.607	No disponible
Lote de Terreno nro. 8, Vía Intendente (3)	462.840	No disponible	462.840	No disponible
Av. Benjamin Carrion/av guiller	950.000	525.201	950.000	No disponible
Lote E-3 – Proyecto Villa Italia	2.257.031	4.131.102	2.257.031	No disponible
Terreno Carelén	1.550.000	1.987.851	1.550.000	No disponible
Terreno Atangast	1.770.300	1.619.300	1.770.300	No disponible
<b>Total</b>	<b>13.062.307</b>	<b>18.807.670</b>	<b>13.371.998</b>	-
<b>Total</b>	<b>18.686.700</b>	<b>34.918.030</b>	<b>18.700.700</b>	-

## Proadser S.A. y subsidiarias

- (1) Cifras que corresponden al valor del avalúo de las propiedades de inversión del Grupo realizados por peritos calificados independientes en el año 2016.
- (2) Propiedad que fue registrada como propiedad de inversión mediante corrección de error, véase nota 32 debido a que es una propiedad sobre la cual el Grupo ya está recibiendo beneficios; y de la cual no se posee la propiedad legal por lo cual no se ha podido realizar el avalúo.
- (3) Propiedad que se encontraba en litigio por la apropiación ilegal por parte de terceros y sobre la cual el Grupo recibió el fallo favorable de la corte en el año 2017; razón por la cual no se pudo realizar el avalúo.

### 21. Propiedad y equipo, neto

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la composición y movimiento de la propiedad y equipo que mantiene el Grupo era como sigue:

	2016			
	Saldos al inicio del año	Adición	Bajas	Gasto por depreciación del año
<b>Activos propios:</b>				
Instalaciones	3.561.197	-	(2.766.454)	-
Maquinaria y equipo	4.804.899	-	-	-
Muebles y enseres	347.419	593	-	-
Equipo de oficina	81.969	445	-	-
Total	8.795.484	1.038	(2.766.454)	-
Depreciación acumulada	(5.559.397)	-	2.766.454	(604.012)
<b>Total neto</b>	<b>3.236.087</b>	<b>1.038</b>	-	<b>(3.396.955)</b>

	2015			
	Saldos al inicio del año	Adiciones	Gasto por depreciación del año	Saldos al final del año
<b>Activos propios:</b>				
Instalaciones	3.561.197	-	-	3.561.197
Maquinaria y equipo	4.562.049	242.850	-	4.804.899
Muebles y enseres	346.286	1.133	-	347.419
Equipo de oficina	62.786	19.183	-	81.969
Total activos propios	8.532.318	263.166	-	8.795.484
Depreciación acumulada	(4.964.584)	-	(394.813)	(5.559.397)
<b>Total neto</b>	<b>3.567.734</b>	<b>263.166</b>	<b>(394.813)</b>	<b>3.236.087</b>

# Proadser S.A. y subsidiarias

## 22. Inversiones en asociadas

Un resumen de las inversiones en asociadas al 31 de diciembre de 2016 y 2015 era como sigue:

	2016		Reestructurado 2015	
	Porcentaje de participación	Valor en libras	Porcentaje de participación	Valor en libras
<b>Inversiones en asociadas con influencia significativa:</b>				
Ecotrasgas S.A.	25%	44.449		
Licoeficiencia S.A.	40%	671.439	40%	665.402
Magnolinco S.A.	33,33%	30.282		
Fideicomiso Mercantil "Metropolitan Park II"	37%	37.484	37%	37.484
Fideicomiso Mercantil "Cumbaya Park"	29,44%	1	29,44%	110.564
Fideicomiso Mercantil He Park I	21,72%	499.399	21,72%	553.817
Fideicomiso Mercantil Gaia	40%	982.660	40%	709.565
		3.265.716		2.076.832
<b>Inversiones en acciones sin influencia significativa:</b>				
Banco Pichincha C.A.	0,0217%	56.653	0,0202%	78.993
Banco de la Producción S.A.	0,1081%	213.320	0,0963%	194.991
Banco Guayaquil S.A.	0,0310%	42.334	0,0287%	50.981
Aquarela Holding	16%	160		
		311.467		326.965
Plusvalía implícita en inversiones adquiridas		5.113.394		5.113.394
<b>Total</b>		<b>7.690.577</b>		<b>7.517.191</b>

Al 31 de diciembre de 2016 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\$ 481.617; y, efectos netos por ajuste al valor razonable de inversiones en asociadas donde no se posee influencia significativa por US\$ 59.724.

Durante el año 2016 el Grupo ha recibido de sus subsidiarias y afiliadas dividendos acción por US\$ 193.922 y dividendos en efectivo por US\$ 120.645.

En el año 2016 la administración del Grupo determinó la existencia de un error en la medición y reconocimiento de las inversiones en subsidiarias y asociadas, por tal motivo y con el fin de cumplir apropiadamente con las Normas Internacionales de Información Financiera se realizó una corrección de error conforme lo establece la NIC 8 - Políticas Contables, Cambios en estimaciones contables y Errores, tal como se detalla más ampliamente en la nota 32 adjunta.

# Proadser S.A. y subsidiarias

## 23. Activos no corrientes disponibles para la venta

Al 31 de diciembre de 2015 el Grupo mantenía como activo no corriente disponible para la venta un inmueble ubicado en la ciudad de Quito en la Av. Teniente Hugo Ortiz por un valor en libros de US\$260.000 el cual se encontraba comprometido para la venta mediante escritura de promesa de compra-venta de 25 de noviembre de 2015 por un precio de US\$280.000, venta que fue finalizada durante el año 2016. Al 31 de diciembre de 2016, los activos no corrientes disponibles para la venta corresponden a los lotes de terrenos identificados como E-4 y Lote E-5 que registran un costo de US\$ 1.785.052 y US\$1.562.728, respectivamente.

## 24. Obligaciones financieras

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los saldos de las obligaciones con instituciones financieras se componían como sigue:

	2016	2015
Obligaciones con instituciones financieras:		
Locales (1)	30.671.703	15.007.748
Exterior (2)	4.241.853	5.019.029
Titularización de deuda – flujos (3)	2.266.911	2.538.887
Sobregiros bancarios	2.601.253	465.628
<b>Total</b>	<b>39.781.720</b>	<b>23.031.292</b>
Clasificación de la deuda de corto y largo plazo:		
Corriente	22.802.306	13.981.772
No corriente	16.889.414	9.049.520
<b>Total</b>	<b>39.781.720</b>	<b>23.031.292</b>

- (1) Corresponden a préstamos recibidos de instituciones financieras locales con vencimientos hasta diciembre de 2019 en el 2016 (2019 en el año 2015) y devengan una tasa de interés efectiva promedio anual del 8,72% en el 2016 y 8,52% en el 2015.

Los préstamos son garantizados por edificios que forman parte de las propiedades de inversión del Grupo tal como se detalla en la nota 20; garantías entregadas de bienes por parte de su relacionada RoyalState S. A., así como el aval del Grupo al cual pertenece el Grupo sobre las obligaciones mantenidas con las instituciones financieras.

- (2) Representa un crédito con el JP Morgan con un vencimiento hasta marzo de 2018 que devenga una tasa de interés del 7,38% anual. La operación se encuentra garantizada por el aval del Grupo.
- (3) Constituyen obligaciones originadas por la titularización de flujos a través del "Fideicomiso Primera Titularización de Flujos – Rentas Proadser" cuyo Originador es El Grupo. 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 al Grupo.

## **Proadser S.A. y subsidiarias**

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 del Grupocomo originador para con los inversionistas.

Los vencimientos de las obligaciones financieras al 31 de diciembre de 2016 y 2015 eran como sigue:

Año	2016	2015
2016		13.981.772
2017	22.892.306	7.128.370
2018	9.020.411	1.498.460
2019	3.859.035	323.460
2020	2.488.932	99.230
2021	2.521.036	
<b>Total</b>	<b>39.781.720</b>	<b>23.031.392</b>

# Proadser S.A. y subsidiarias

## 25. Documentos y cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo de los documentos y cuentas por pagar se componían como sigue:

	2016	2015
Comerciales:		
Proveedores	7.125.706	5.160.645
Compañías relacionadas (nota 16)	1.132.582	713.569
	<b>8.258.288</b>	<b>5.874.214</b>
Otras cuentas por pagar:		
Anticipos recibidos de clientes (1)	15.934.720	20.178.375
Anticipos recibidos (2)	-	417.771
Dividendos por pagar (nota 16)	311.451	-
Préstamos de relacionadas (nota 16)	115.000	115.000
Garantías	135.981	10.381
Otras	275.000	190.734
	<b>16.772.342</b>	<b>20.906.201</b>
<b>Total</b>	<b>25.030.530</b>	<b>26.780.475</b>

- (1) Al 31 de diciembre de 2015 correspondía principalmente: a) al anticipo recibido para la venta de un inmueble mantenido para la venta por US\$278.200, inmueble que fue vendido en el año 2016 (véase nota 21); y, b) el anticipo recibido para la venta de una propiedad de inversión por US\$139.571 que se concretó en noviembre de 2016. Adicionalmente, corresponde a los anticipos recibidos de clientes para la compra de inmuebles.
- (2) Al 31 de diciembre de 2015 y 2016 los anticipos recibidos de clientes representan valores recibidos de los prominentes compradores, que están documentados a través de contratos de promesa de compraventa, se liquidarán con la entrega del bien inmueble vendido.

## 26. Beneficios a empleados a corto plazo

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo de beneficios a empleados a corto plazo fue como sigue:

	2016	2015
Sueldos por pagar y beneficios sociales	10.890	50.702
15% participación a los empleados en las utilidades	56.574	27.809
<b>Total</b>	<b>67.464</b>	<b>78.511</b>

# Proadser S.A. y subsidiarias

## 27. Otros pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo de otros pasivos financieros fue como se muestra:

	2016	2015
Compañías relacionadas (nota 16)	10.245.946	11.759.981
Préstamos recibidos (1)	1.509.789	754.947
Cuentas en participación	430.000	430.000
Accionistas	2.337.235	3.216.773
Anticipo compra de propiedades	121.418	401.247
Otras cuentas por pagar	38.100	128.857
<b>Total</b>	<b>14.682.488</b>	<b>16.691.805</b>

- (1) Constituyen préstamos recibidos de terceros a través de la suscripción de pagarés con vencimientos hasta mayo de 2019 en el 2016 (2017 en el año 2015) y devengan una tasa de interés efectiva promedio anual entre el 8% y 10%. Un detalle de los acreedores es como sigue:

	2016	2015
Marcosal S.A.	972.139	390.545
Rodrigo Arroyo	347.776	334.400
Laura Negrete	30.000	30.000
Franklin Tello	96.000	
Vinicio Leiva	16.000	
Carlos Montúfar	32.000	
Otros menores	15.874	
<b>Total</b>	<b>1.509.789</b>	<b>754.945</b>

## 28. Pasivos por impuestos corrientes

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, un detalle de los pasivos por impuestos corrientes es el siguiente:

	2016	2015
Retenciones en la fuente por pagar	87.026	158.187
Retenciones impuesto al valor agregado IVA	2.085	1.722
Impuesto al Valor Agregado	132	115
Impuesto a la renta por pagar (nota 29-a)	500.930	817.561
<b>Total</b>	<b>399.182</b>	<b>977.585</b>

# Proadser S.A. y subsidiarias

## 29. 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 periodo comprendido entre 1 de enero al 31 de diciembre del 2016 y 2015. Un detalle de la conciliación tributaria fue como sigue:

	2016	2015 (1)
Resultado antes de participación trabajadores	3.800.490	6.911.306
Menos: 15% Participación trabajadores (nota 26)	(56.574)	(27.809)
<b>Resultado antes del impuesto a la renta</b>	<b>3.743.916</b>	<b>6.883.497</b>
Menos: Ingresos exentos	(2.115.519)	(711.435)
Menos: Amortización de pérdidas	(84.005)	(1.046.975)
Más: Gastos no deducibles	1.521.729	440.776
Más: Gastos para generar ingresos exentos	41.256	254.387
Más: Otras diferencias temporarias	541.730	541.864
<b>Base imponible</b>	<b>3.649.106</b>	<b>6.362.114</b>
Impuesto a la renta causado	858.846	1.494.447
Anticipo mínimo de impuestos a la renta	223.820	183.116
<b>Impuesto a la renta por pagar mayor entre el anticipo y el impuesto causado</b>	<b>818.756</b>	<b>1.442.022</b>
<hr/>		
<b>Menos crédito tributario por:</b>		
Crédito tributario años anteriores	(89.341)	(94.908)
Retenciones de impuesto a la renta	(419.476)	(529.553)
<b>Impuesto a la renta por pagar</b>	<b>309.939</b>	<b>817.561</b>

- (1) Se presenta con la información previamente presentada antes de la reestructuración debido a la corrección de error de acuerdo con la nota 32 adjunta, que es la información con la cual se presentó la declaración de impuesto a la renta del año 2015.

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, el Grupo 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 del Grupo para los años 2016 y 2015 se calculó en base a la tasa corporativa del 22% aplicable a las utilidades gravables. A la fecha de emisión de los estados financieros consolidados, el Grupo 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 0.2% 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 rige la devolución del anticipo.

# Proadser S.A. y subsidiarias

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 la siguiente es la composición del cargo a resultados por gasto impuesto a la renta del año:

	2016	2015
Gasto impuesto a la renta corriente	818.756	1.442.022
Gasto (Ingreso) impuesto a la renta diferido (nota 26-b)	229.580	(30.309)
<b>Gasto impuesto a la renta del año</b>	<b>1.048.336</b>	<b>1.411.713</b>

El gasto por impuesto a la renta en el estado de resultados integrales difiere del impuesto teórico 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:

	2016		2015	
	Porcentaje	Valor	Porcentaje	Valor
Tasa impositiva nominal	22,00%	879.705	22,00%	1.609.150
Menos: Ingresos exentos	(12,43%)	(465.414)	(2,27%)	(156.515)
Menos: Amortización de pérdidas	(0,49%)	(18.481)	(3,35%)	(230.334)
Más: Gastos no deducibles	8,94%	334.780	1,41%	96.971
Más: Gastos para generar ingresos exentos	0,24%	9.076	0,81%	55.965
Más: Otras diferencias temporarias	4,68%	119.180	2,57%	119.210
<b>Tasa impositiva efectiva</b>	<b>22,94%</b>	<b>858.846</b>	<b>21,17%</b>	<b>1.494.447</b>

## 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 2016 y 2015 el Grupo identificó partidas que generaban dicho impuesto, un detalle es como sigue:

Concepto	2016	2015
<i>Activo por impuestos diferidos en relación a:</i>		
Amortización de pérdidas	347.209	342.962
Créditos tributarios	928	2.005
<b>Total</b>	<b>348.307</b>	<b>344.967</b>
<i>Pasivo por impuestos diferidos en relación a:</i>		
Impuesto diferido por consolidación	493.212	88.900
Revaluación propiedades de inversión	332.797	452.006
<b>Total</b>	<b>826.009</b>	<b>540.906</b>

Al 31 de diciembre de 2016, el saldo del pasivo por impuesto a la renta diferido representa principalmente la diferencia temporal originada por la revaluación de las propiedades de inversión originadas en la adopción NIIF por primera vez y por los ajustes de consolidación.

## **Proadser S.A. y subsidiarias**

### **c) Distribución de dividendos**

De acuerdo a 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 El Grupo, 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 2014 al 2016.

### **e) 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 establecida 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 período 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 del mismo período 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 2016 y 2015, el Grupo se encuentra exento del Régimen de Precios de Transferencia.

## **30. Patrimonio de los accionistas**

### **Capital social**

El capital del Grupo al 31 de diciembre del 2016 y 2015 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 2016 y 2015, fue la siguiente:

# Proadser S.A. y subsidiarias

Accionista	Nacionalidad	Acciones	%
Jucarcorp Group S.A.	Ecuador	198.721	6%
Rentas e Inmobiliarias RENTBIL S.A.	Ecuador	3.070.866	89%
Anhalter Bonnyher Jorge Gabriel (Herederos)	Ecuador	198.721	6%
		3.468.308	100%

## Gestión de capital

La gestión de capital se refiere a la administración del patrimonio del Grupo, las políticas de administración de capital del Grupo 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 del Grupo.
- Mantener una estructura de capital adecuada acorde a los ciclos económicos que impactan al negocio y a la naturaleza de la industria.
- Maximizar el valor del Grupo, proveyendo un retorno adecuado para la inversión de los accionistas.

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

## 31. Ganancia básica por acción

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 la siguiente era la ganancia básica por acción:

	2016	2015
Acciones promedio ponderadas	3.468.308	3.288.308
Resultado integral neto del periodo	2.693.710	5.471.784
<b>Ganancia básica por acción</b>	<b>0,777</b>	<b>1,664</b>

## 32. Corrección de error

La administración del Grupo determinó la existencia de errores en los estados financieros relacionados con registros originados en años anteriores, que se debían fundamentalmente a lo siguiente:

- a) Errores en la medición de inversiones en subsidiarias y asociadas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, y con el registro de saldos relacionados con la recepción de beneficios y liquidación de inversiones que se mantuvieron en períodos anteriores.
- b) Activación de propiedades de inversión que se mantenían como anticipos entregados y que ya están siendo utilizadas y rentadas por el Grupo desde años anteriores.

# Proadser S.A. y subsidiarias

Mediante Acta de Junta General de Accionistas de fecha 27 de julio de 2017, el Grupo aprobó los ajustes efectuados por la reestructuración de las cifras previamente presentadas en sus estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2015 y 2014, por lo cual la administración procedió a realizar los ajustes pertinentes.

Un detalle de los cambios en las partidas de los estados financieros previamente presentados al 31 de diciembre de 2015 y 2014, que se vieron afectados por dicha corrección fue como sigue:

	2015		2014	
	Reestructurado	Previamenre presentado	Reestructurado	Previamenre presentado
<b>Estado de situación financiera:</b>				
Activos				
Documentos y cuentas por cobrar	9.954.283	20.643.515	38.987.331	46.789.392
Otros activos	401.000	2.080.867	1.361.262	3.041.129
Propiedades de inversión	18.760.706	35.044.382	15.898.256	31.276.512
Inversiones en subsidiarias y asociadas	7.517.191	15.366.922	7.627.875	14.436.081
Activos no corrientes disponibles para la venta	260.000	545.833		
Pasivos				
Otros pasivos financieros	(16.691.805)	(23.272.414)	(13.904.133)	(23.318.190)
Patrimonio				
Resultados acumulados	(11.506.386)	(23.758.788)	(7.317.872)	(18.015.740)
<b>Estado del resultado integral:</b>				
Ingresos - Otros ingresos	(6.995.084)	(7.746.455)	(2.358.068)	(2.571.597)
Costos y gastos operacionales	17.137.208	19.570.506	31.994.166	34.034.322
Resultado integral total del año	(2.693.710)	(580.748)	(5.471.784)	(3.544.287)

## 33. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2016 y la fecha de preparación de nuestro informe de 4 de octubre de 2017, la administración del Grupo realizó la corrección de errores fundamentales dentro de sus estados financieros consolidados previamente presentados al 31 de diciembre de 2015 y 2014 tal como se detalla más ampliamente en la nota 32 adjunta.

Con fecha 26 de abril de 2017 el Grupo ha efectuado ventas de propiedad y equipo a sus relacionadas Syneratess S.A. y Shemion S.A., por el valor de US\$ 2.062.087, y US\$ 176.488, respectivamente.

## Proadser S.A. y subsidiarias

### 34. Autorización de los estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados adjuntos de Proadser S.A por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 fueron autorizados para su publicación por el Consejo de Administración el 11 de diciembre de 2017, y deberán ser aprobados de manera definitiva en Junta de Accionistas de acuerdo con lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.



Fomax Group Corp.  
Pedro Robalino  
Apoderado General



Valeria Bravo  
Contador General