

# **Royalstate S.A.**

**Estados financieros e informe de los auditores independientes al 31 de diciembre de 2015, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2014**

# Contenido

Opinión de los Auditores Independientes

Estados de Situación Financiera

Estados de Resultado Integral

Estados de Cambios en el Patrimonio

Estados de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros:

1. Identificación de la compañía
2. Operaciones
3. Políticas contables
4. Gestión de riesgos financieros y definición de cobertura
5. Efectivo en caja y bancos
6. Cuentas por Cobrar - comerciales y otras cuentas por cobrar, neto
7. Activos por impuestos corrientes
8. Propiedades de inversión
9. Cuentas por pagar - comerciales y otras cuentas por pagar
10. Pasivos por impuestos corrientes
11. Deuda a largo plazo.
12. Impuesto a la renta
13. Patrimonio de los accionistas
14. Ingresos ordinarios
15. Gastos operacionales
16. Saldos y transacciones con compañías y partes relacionadas
17. Reclasificaciones
18. Eventos subsecuentes
19. Autorización de los estados financieros

## Signos utilizados

US\$	Dólares de los Estados Unidos de América
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
OBD	Obligaciones por beneficios definidos

**Grant Thornton Ecuador**

Av. Amazonas N21-147 y Roca  
Edificio Río Amazonas - Piso 7 Of. 701  
Quito  
T +593 2 222 1719 / 250 3839  
F + 593 2 255 1811

Cdla Kennedy Norte Mz 104  
solares 3/4/5 Gabriel Pino Roca  
entre Vicente Norero de Luca y  
Ezequiel Flores. Cond Colón, P2 Of 2D  
Guayaquil  
T +593 4 268 0057 / 268 0168

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

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES****A la Junta General de Accionistas y Junta de Directores de  
Royalstate S.A.*****Dictamen sobre los estados financieros***

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **Royalstate S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2015, y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, así como un resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

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

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

***Responsabilidad del auditor***

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, así como que planeemos y desempeñemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores materiales en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al realizar estas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad en orden a diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

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

### ***Opinión***

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, respecto de todo lo importante, la situación financiera de **Royalstate S.A.** al 31 de diciembre de 2015, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

### ***Asunto de énfasis***

Sin calificar nuestra opinión y tal como se explica más ampliamente en las notas 2 y 16 a los estados financieros, la Compañía forma parte del grupo de empresas denominado “KFC”, en tal virtud, las actividades de la Compañía y sus resultados dependen en forma significativa de las vinculaciones y acuerdos existentes con el resto de las compañías del referido grupo económico.

**Otros requisitos legales y regulatorios**

Nuestra opinión sobre el cumplimiento por parte de **Royalstate S.A.** de sus obligaciones tributarias al y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2015, se emitirá en un informe por separado.

Abril, 26 de 2016

Quito, Ecuador



Gustavo Tobar  
CPA No. 26489

*Grant Thornton Mrag Ecuador Ciu. Ltda*

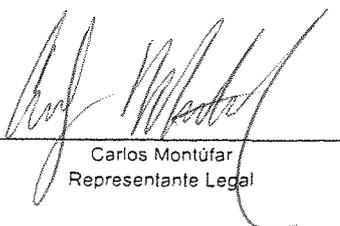
RNAE No. 322

# Royalstate S.A.

## Estados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2015,  
con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2014  
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	Notas	2015	2014
<b>Activos</b>			
<b>Corriente</b>			
Efectivo en caja y bancos	5	559	4.020
Cuentas por cobrar - comerciales y otras cuentas por cobrar	6	505.280	410.312
Activo por impuestos corrientes	7	4.620	
<b>Total activo corriente</b>		<b>510.459</b>	<b>414.332</b>
<b>No corriente</b>			
Propiedades de inversión	8	4.192.990	4.305.229
Inversiones en subsidiarias y asociadas		2	
<b>Total activo no corriente</b>		<b>4.192.992</b>	<b>4.305.229</b>
<b>Total activos</b>		<b>4.703.451</b>	<b>4.719.561</b>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
<b>Corriente</b>			
Deuda financiera a corto plazo	11	1.714.268	14.002
Cuentas por pagar - comerciales y otras cuentas por pagar	9	569.575	608.968
Pasivos por impuestos corrientes	10	23.270	9.328
<b>Total pasivo corriente</b>		<b>2.307.113</b>	<b>632.298</b>
<b>No corriente</b>			
Deuda financiera a largo plazo	11	-	1.700.000
Préstamos de accionistas	16	16.975	206.975
<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>16.975</b>	<b>1.906.975</b>
<b>Patrimonio</b>			
Capital social		1.000	1.000
Reserva legal		500	500
Resultados acumulados		2.377.863	2.178.788
<b>Total patrimonio</b>	13	<b>2.379.363</b>	<b>2.180.288</b>
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<b>4.703.451</b>	<b>4.719.561</b>

  
Carlos Montúfar  
Representante Legal

  
Santiago Erazo  
Contador General

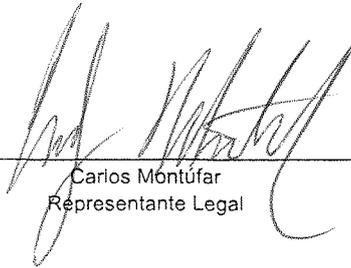
Las notas adjuntas de la No. 1 a la 19 forman parte integral de los estados financieros

# Royalstate S.A.

## Estados de Resultado Integral

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2015,  
con cifras comparativas por el año que terminó el 31 de diciembre de 2014  
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ingresos ordinarios	14	555.406	443.069
Gastos operacionales	15	(152.314)	(151.239)
<b>Margen bruto</b>		<b>403.092</b>	<b>291.830</b>
Otros ingresos		2	882
Otros gastos:			
Gastos financieros	11	(125.667)	(124.660)
Otros gastos		(11.994)	(4.098)
<b>Ganancia antes de impuesto a la renta</b>		<b>265.433</b>	<b>163.954</b>
Impuesto a la renta	12 (a)	(66.358)	(36.091)
<b>Resultado neto</b>	<b>13</b>	<b>199.075</b>	<b>127.863</b>

  
\_\_\_\_\_  
Carlos Montúfar  
Representante Legal

  
\_\_\_\_\_  
Santiago Erazo  
Contador General

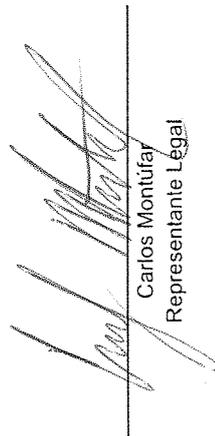
Las notas adjuntas de la No. 1 a la 19 forman parte integral de los estados financieros

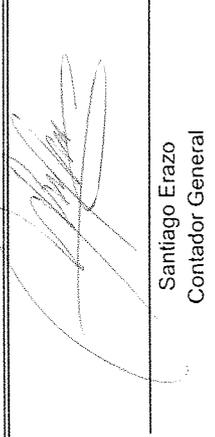
# Royalstate S.A.

## Estados de cambios en el patrimonio

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2015,  
con cifras comparativas por el año que terminó el 31 de diciembre de 2014  
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	Notas	Capital social	Reserva legal	Resultados acumulados				Total resultados acumulados	Total patrimonio
				Resultados acumulados por aplicación de NIIF por 1era vez	Resultados acumulados	Resultado neto	Resultados acumulados		
Saldos al 31 de diciembre de 2013	13	1.000	500	1.498.921	427.823	124.181	2.050.925	2.052.425	
Transferencia a resultados acumulados									
Resultado neto				124.181		(124.181)	127.863	127.863	
Saldos al 31 de diciembre de 2014	13	1.000	500	1.498.921	552.004	127.863	2.178.788	2.180.288	
Transferencia a resultados acumulados									
Resultado neto						199.075	199.075	199.075	
Saldos al 31 de diciembre de 2015	13	1.000	500	1.498.921	552.004	326.938	2.377.863	2.379.363	

  
Carlos Montufar  
Representante Legal

  
Santiago Erazo  
Contador General

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 19 forman parte integral de los estados financieros

# Royalstate S.A.

## Estados de flujos de efectivo

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2015,  
con cifras comparativas por el año que terminó el 31 de diciembre de 2014  
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Flujo originado por actividades de operación</b>		
Efectivo provisto por clientes	530.900	495.800
Efectivo utilizado en pagos a proveedores, a empleados y otros	(274.165)	(190.251)
<b>Total efectivo neto provisto por actividades de operación</b>	<b>256.735</b>	<b>305.549</b>
<b>Flujo originado por actividades de inversión</b>		
Efectivo provisto por cobro de préstamo a compañías relacionadas	(70.460)	207.354
Efectivo provisto por propiedades de inversión	-	8.000
Efectivo utilizado en compra de propiedades de inversión	-	(350.000)
<b>Total efectivo neto utilizado en actividades de inversión</b>	<b>(70.460)</b>	<b>(134.646)</b>
<b>Flujo originado por actividades de financiamiento</b>		
Efectivo utilizado en pagos a compañías relacionadas	(189.734)	(199.292)
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento</b>	<b>(189.734)</b>	<b>(199.292)</b>
<b>Variación neta del efectivo en caja y bancos</b>	<b>(3.461)</b>	<b>(28.389)</b>
<b>Saldo inicial del efectivo en caja y bancos</b>	<b>4.020</b>	<b>32.409</b>
<b>Saldo final del efectivo en caja y bancos</b>	<b>559</b>	<b>4.020</b>



---

Carlos Montúfar  
Representante Legal



---

Santiago Erazo  
Contador General

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 19 forman parte integral de los estados financieros

# Royalstate S.A.

## Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2015 y 2014

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

### 1. Identificación de la Compañía

**Royalstate S.A.** (en adelante "La Compañía") fue constituida y existe bajo las leyes ecuatorianas desde su inscripción en el Registro Mercantil el 17 de enero de 2003, con un plazo de duración de noventa y nueve años. Su domicilio principal es la ciudad de Quito – Ecuador.

### 2. Operaciones

La Compañía tiene como objeto principal; la compra, venta, arrendamiento y comercialización de todo tipo de bienes inmuebles y oficinas.

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. Políticas contables

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros, 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 2014 y se han aplicado de manera uniforme para todos los años presentados

#### a) Base de presentación

##### i) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros 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 de 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 por el año que terminó el 31 de diciembre de 2015 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. De acuerdo a las Normas Internacionales de Auditoría vigentes se prevé que en caso de que los estados financieros auditados sean modificados por falta de aprobación, éstos podrán ser reemitidos.

# Royalstate S.A.

Sin embargo, de acuerdo con la gerencia no habrá cambios en dichos estados financieros.

## 1) Nuevas normas y modificaciones efectivas a partir del 2015 y relevantes para la Compañía

A partir del 1 de enero de 2015 existen normas nuevas y revisadas vigentes para el período anual que comenzó en dicha fecha. Un resumen de dichas normas se presenta a continuación:

- Planes de Beneficios Definidos: Aportaciones de los Empleados (Modificaciones a la NIC 19) **(1)**
- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2010 – 2012:
  - o Modificación a la NIIF 8 Segmentos de Operación - Agregación de segmentos de operación - Conciliación del total de los activos de los segmentos **(1)**
  - o Modificación a la NIIF 13 Medición del Valor Razonable - Cuentas comerciales a corto plazo
  - o Modificación a la NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo y Modificación a la NIC 38 Activos Intangibles - Modelo de revaluación – reexpresión proporcional de la depreciación acumulada **(1)**
  - o Modificación a la NIC 24 Información a Revelar sobre Partes Relacionadas - Personal clave de la gerencia **(1)**
- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2011 – 2013:
  - o Modificación a la NIIF 13 Medición del Valor Razonable - Alcance del párrafo 52 (excepción de cartera) **(1)**
  - o Modificación a la NIC 40 Propiedades de Inversión - Aclaración de la interrelación entre la NIIF 3 y la NIC 40 al clasificar una propiedad como “propiedad de inversión” o “propiedad ocupada por el dueño” **(1)**

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

Un detalle de los pronunciamientos aprobados y vigentes para el año que inició el 1 de enero de 2015 y que han tenido efecto en los estados financieros de la Compañía es como sigue:

### **Mejoras anuales a las NIIF, Ciclo 2010 – 2012**

- o Modificación a la NIIF 13 Medición del Valor Razonable - Cuentas comerciales a corto plazo: Se ratifica el hecho de que al medir las cuentas comerciales (por cobrar o por pagar) por su valor razonable (reconocimiento inicial) la entidad podrá basarse en el importe nominal de “la factura” en la medida que el efecto no sea significativo (ya existía esta alternativa en los requerimientos de la NIC 39 y NIIF

## Royalstate S.A.

9), por tal motivo no han existido efectos materiales en los presentes estados financieros.

### 2) Nuevas NIIF e Interpretaciones del Comité de Interpretaciones NIIF (CINIIF) no adoptadas en forma anticipada

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros separados, existen ciertas normas, enmiendas e interpretaciones a las normas ya existentes que aún no son de efectiva aplicación y que no han sido adoptadas por la Compañía. Un detalle de dichos pronunciamientos aprobados por el IASB es como sigue:

- NIIF 9 Instrumentos Financieros
- NIIF 14 Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas **(1)**
- NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes
- Contabilización de Adquisiciones de Participaciones en Operaciones Conjuntas (Modificaciones a la NIIF 11) **(1)**
- Venta o Aportación de un activo entre un Inversor y una Asociada o un Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28) **(1)**
- Agricultura: Plantas Productoras (Modificaciones a la NIC 16 y a la NIC 41) **(1)**
- Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización (Modificaciones a las NIC 16 y NIC 38) **(1)**
- El Método de la Participación en los Estados Financieros Separados (Modificaciones a la NIC 27) **(1)**
- Iniciativa sobre Información a Revelar (Modificaciones a la NIC 1)
- Entidades de Inversión: Aplicación de la Excepción de Consolidación (Modificaciones a las NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28) **(1)**
- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2012 – 2014
  - o NIIF 5 Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas - Cambios en los métodos de disposición **(1)**
  - o NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar **(1)**
  - o NIC 19 Beneficios a los Empleados - Tasa de descuento: emisión en un mercado regional **(1)**
  - o NIC 34 Información Financiera Intermedia - Información a revelar "en alguna otra parte de la información financiera intermedia" **(1)**

# Royalstate S.A.

(1) *Pronunciamentos que, por la naturaleza de las operaciones de la Compañía o las políticas contables adoptadas, la Administración estima que no tendrán impacto sobre los estados financieros de la Compañía; sin embargo, se encuentra evaluando su relevancia en el futuro.*

A continuación, se presenta una descripción de los pronunciamientos aprobados que aún no entran en vigor y que la Administración 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 1 de enero de 2018. Se admite su aplicación anticipada.

Los principales cambios que incorpora esta norma 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, podrá clasificarlo en alguna de las siguientes categorías: (1) activos financieros a costo amortizado; (2) activos financieros a valor razonable con cambios en resultados; y, (3) activos financieros a valor razonable con cambios en el otro resultado integral. Asimismo, (i) al inicio una entidad podría designar a cualquier activo financiero en la categoría “a valor razonable con cambios en resultados” (siempre que se cumplan ciertas condiciones); e, (ii) los cambios en el valor razonable de ciertos instrumentos de patrimonio como reconocidos “con cambios en el otro resultado integral” (siempre que se cumplan ciertas condiciones). Un cambio en el modelo de negocios de la entidad, conllevará una evaluación de la necesidad de reclasificar a la partida (o grupo de partidas) afectada(s).
- 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.

## Royalstate S.A.

- 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.

### ***NIIF 15, Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes***

En mayo de 2015 en IASB aprobó la NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes, cuya vigencia es obligatoria para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017 y admite su aplicación anticipada. La NIIF 15 reemplaza a la NIC 11, NIC 18, CINIIF 13, CINIIF 15, CINIIF 18 y SIC 31.

Esta norma incorpora una metodología para reconocer los ingresos provenientes de contratos con clientes 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

### ***Iniciativa sobre Información a Revelar (Enmienda a la NIC 1)***

Este documento establece requerimientos clarificados para la presentación de partidas en el estado de situación financiera y en la sección del otro resultado integral, dentro del estado de resultados integrales. Además, enfatiza que, al determinar una manera sistemática de organizar las notas, una entidad considerará el efecto que ello tendrá sobre la comprensibilidad y comparabilidad de sus estados financieros. Se proporcionan ejemplos de orden sistemático por grupos de notas. Además, aclara que al revelar las políticas contables significativas de la entidad, cada entidad considerará la naturaleza de sus operaciones y las políticas que los usuarios de sus estados financieros esperarían que estén reveladas en este tipo de entidades.

Una entidad aplicará esa modificación para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada. No se requieren informar lo requerido por los párrafos 28 – 30 de la NIC 8 en relación a estas modificaciones.

#### **b) Bases de medición**

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

## Royalstate S.A.

### c) Moneda funcional y de presentación

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

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

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:

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

- a) Disminución significativa del valor de mercado del activo;
- b) Cambios significativos adversos para la empresa en el entorno tecnológico, comercial, económico o legal en que opera o en el mercado al cual está dirigido el activo;
- c) Evidencia sobre la obsolescencia o daño físico del activo;

## Royalstate S.A.

- d) Cambios significativos con efecto adverso en relación con el grado o con la forma en que el activo se usa o se espera usar; y
- e) Evidencia, que indica que el rendimiento económico del activo es o será peor que lo esperado.

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

### Vida útil de las propiedades de inversión - edificios

La determinación de la vida útil de las propiedades de inversión – edificios involucra juicios y supuestos que podrían ser afectados si cambian las circunstancias. La administración revisa estos supuestos en forma periódica y los ajusta en base prospectiva en el caso de identificarse algún cambio. Sin embargo, los resultados reales pueden variar debido a obsolescencia técnica, en especial en lo que se refiere a equipos de locales.

### e) **Negocio en marcha**

Los estados financieros han sido preparados bajo la hipótesis de negocio en marcha, fundamentado en que la administración tiene la expectativa razonable de que **Royalstate S.A.**, es un ente con antecedentes de empresa en marcha, y podrá cumplir con sus obligaciones y cuenta con los recursos para seguir operando en el futuro previsible.

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

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

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

Los instrumentos financieros de la Compañía son clasificados en las siguientes categorías:

- Activos financieros al valor razonable con impacto en el estado de resultados: comprende principalmente al efectivo en caja y bancos.
- Préstamos y otros deudores: comprende créditos por ventas y otras cuentas por cobrar.
- Otros pasivos financieros: comprende obligaciones financieras a largo plazo y deudas comerciales y otras cuentas por pagar.

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

## Royalstate S.A.

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

### **Reconocimiento de activos financieros y pasivos financieros**

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

i) Efectivo en caja y bancos

El efectivo está compuesto por las disponibilidades en caja y depósitos en cuentas corrientes bancarias. Los activos registrados en efectivo se registran al costo histórico que se aproxima a su valor razonable de mercado.

ii) Cuentas por cobrar- comerciales y otras cuentas por cobrar

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

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.

iii) Pasivos financieros

Los pasivos financieros de la Compañía representan deuda a largo plazo, cuentas por pagar - comerciales y otras cuentas por pagar. Las políticas contables se describen en las notas 3 (k) y 3 (l)

### **Deterioro de activos financieros**

La Compañía estima su provisión para deterioro de los activos financieros individuales no significativos de manera colectiva, evaluando la existencia de evidencia objetiva del deterioro del valor de las cuentas por cobrar - comerciales. La Compañía ha determinado, sobre la base de experiencia histórica, que los deudores comerciales vencidos con una antigüedad mayor a 120 días desde la fecha de facturación no son recuperables y son sujetas a provisión. La provisión se registra con cargo a los resultados del ejercicio en el cual la Gerencia determina la necesidad de constituirla.

Asimismo, para aquellas cuentas significativas individuales, la Compañía realiza evaluaciones específicas para determinar si existe evidencia objetiva de la pérdida en el valor de las cuentas por cobrar.

## Royalstate S.A.

En opinión de la Gerencia, los procedimientos antes indicados permiten estimar razonablemente la provisión para deterioro de las cuentas por cobrar dudosas, considerando las características de los clientes y los criterios establecidos en la NIC 39.

Los activos financieros que se miden al costo amortizado son probados por deterioro al final de cada período. El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

La Compañía, al 31 de diciembre de 2015 y 2014 en base a los elementos de juicio disponibles y considerando los aspectos antes mencionados no ha estimado necesario efectuar una provisión por deterioro de los activos financieros.

### **Compensación de activos financieros y pasivos 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.

### **g) Propiedades de inversión**

Las propiedades de inversión representan bienes inmuebles (terrenos y edificios) mantenidos por la Compañía con la finalidad de generar plusvalías y beneficios económicos por el arrendamiento operativo de los bienes.

#### *i) Medición en el reconocimiento inicial*

Las propiedades de inversión se reconocen inicialmente por su costo histórico, modificado principalmente por los bienes inmuebles (terrenos) que se encuentran registrados a su valor razonable, basados en el estudio de un perito independiente considerando el costo revaluado como costo atribuido por conversión a NIIF por primera vez. El costo comprende el precio de adquisición (valor de la factura) después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio, e incluye los impuestos no recuperables, así como cualquier costo directamente atribuible a la adquisición del activo.

#### *ii) Medición posterior*

Posterior al reconocimiento inicial las propiedades de inversión se contabilizan utilizando el método del costo. Este método consiste en que las propiedades de inversión se contabilizan al costo menos la depreciación acumulada y las eventuales pérdidas por deterioro identificadas.

# Royalstate S.A.

## h) Depreciación de las propiedades de inversión

La depreciación de las propiedades de inversión (edificios) se calcula por el método de línea recta a razón de una tasa del 5% anual, sobre el costo del activo y se registra con cargo a los resultados del período.

## i) 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. Los impuestos se reconocen en el resultado, excepto en la medida en que estos se refieran a partidas reconocidas en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio neto. En este caso, el impuesto también se reconoce en el otro resultado integral o directamente en patrimonio neto, respectivamente.

### i) Impuesto corriente

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

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

## Royalstate S.A.

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

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

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

### **j) Provisiones, activos contingentes y pasivos contingentes**

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

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

## Royalstate S.A.

### k) Deuda a largo plazo

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

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

### l) Cuentas por pagar - comerciales

Las cuentas por pagar - comerciales y otras cuentas por pagar 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.

### m) Capital social, reservas y pago de dividendos

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

El capital social representa las aportaciones de los accionistas.

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

- Reserva legal: establecida de conformidad con la Ley de Compañías del Ecuador.
- Resultados acumulados: incluyen todas las utilidades retenidas distribuibles.

Las distribuciones de dividendos son registradas en el estado de situación financiera de la Compañía, cuando los socios tienen el derecho a recibir el pago.

La Compañía puede pagar dividendos en la medida que existan resultados acumulados distribuibles calculados de acuerdo con las leyes societarias del Ecuador.

### n) Ingresos por arrendamiento - arrendador

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

## Royalstate S.A.

Los ingresos ordinarios procedentes del alquiler de inmuebles se reconocen en el estado de resultados sobre una base lineal durante el plazo del contrato de arrendamiento.

### o) Costos y gastos

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

### p) 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.

### q) 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 en caja y bancos:** El efectivo en caja y bancos está compuesto por las disponibilidades en caja y por los depósitos monetarios en bancos. Los activos registrados en efectivo se registran al costo histórico que se aproxima a su valor razonable de mercado.

En el estado de situación financiera, los sobregiros bancarios se clasifican como recursos ajenos en el pasivo corriente.

Para propósitos del estado de flujos de efectivo, el efectivo en caja y bancos 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.

## Royalstate S.A.

### r) Clasificación de los saldos de activos y pasivos en corriente y no corriente

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

La Compañía clasifica y presenta un activo como corriente cuando satisface alguno de los siguientes criterios:

- i) se espera consumir, en el transcurso del ciclo normal de la operación;
- ii) se mantiene fundamentalmente con fines de negociación;
- iii) se espera realizar dentro del período de los doce meses posteriores a la fecha de balance; o
- iv) se trata de efectivo u otro medio equivalente al efectivo (tal como se define en la NIC 7), cuya utilización no está 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 clasifican como no corrientes.

Adicionalmente, los pasivos se clasifican y presentan como corrientes, cuando satisfacen alguno de los siguientes criterios:

- i) se esperan liquidar en el ciclo normal de la operación de la Compañía;
- ii) se mantienen fundamentalmente para negociación;
- iii) deben liquidarse dentro del período de doce meses desde la fecha de balance; o
- iv) la Compañía no tiene 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 son clasificados como no corrientes.

De acuerdo a lo establecido en la NIC 1, el ciclo normal de la operación de una entidad es el período de tiempo que transcurre en su proceso normal de actividades. En el caso de la Compañía se ha considerado un ciclo operativo de 12 meses.

### s) Estado de resultado integral

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

Se presenta por separado los ingresos operacionales de los otros ingresos del período. Las partidas de costos y gastos han sido expuestas teniendo en cuenta su naturaleza.

## 4. Gestión de riesgos financieros y definición de cobertura

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a diversos riesgos financieros que pueden afectar el valor

## Royalstate S.A.

económico de sus activos y flujos de efectivo y, en consecuencia, sus resultados operacionales.

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

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

### a) Riesgos financieros

#### i) Riesgos de mercado

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

Adicionalmente, la tasa de interés promedio de endeudamiento generada por obligaciones con el sector financiero se encontró durante el año 2015 en el 7,36% (8,16% anual promedio en el 2014). No obstante, la Administración efectúa un seguimiento continuo de las obligaciones con las entidades financieras que garantice la estabilidad del cobro de las tasas de interés.

#### ii) Riesgo de crédito

El riesgo crediticio es el riesgo de que una contraparte no cumpla con sus obligaciones bajo un instrumento financiero o un contrato con un cliente, lo que conlleve una pérdida financiera. La Compañía está expuesta al riesgo crediticio proveniente de sus actividades operativas principalmente por lo siguiente.

## Royalstate S.A.

### - Cuentas por cobrar - comerciales

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

### - Efectivo en bancos

El riesgo crediticio para efectivo en bancos se considera como insignificante, ya que las contrapartes son bancos de reputación con altas calificaciones por parte de empresas calificadoras independiente como se detalla a continuación:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Banco del Pichicha C. A. (1)	AAA-	AAA-
Banco de la Producción S. A. – PRODUBANCO (1)	AAA-	AAA-
Helm Bank	Positiva	Satisfactorio
In House Bank	Positiva	Satisfactorio

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

### iii) **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 2015 y 2014, los pasivos financieros no derivados de la Compañía tienen vencimientos tal y como se resume a continuación:

	<u>2015</u>				Total
	<u>Hasta tres meses</u>	<u>De tres a nueve meses</u>	<u>De nueve meses a 1 año</u>	<u>Más de un año</u>	
Obligaciones bancarias				1.714.268	1.714.268
Proveedores y otras cuentas por pagar	569.575				569.575
	<b>569.575</b>			<b>1.714.268</b>	<b>2.283.843</b>

# Royalstate S.A.

	2014				Total
	Hasta tres meses	De tres a nueve meses	De nueve meses a 1 año	Más de un año	
Obligaciones bancarias				1.714.002	1.714.002
Proveedores y otras cuentas por pagar	608.968				608.968
	<b>608.968</b>			<b>1.700.000</b>	<b>2.322.970</b>

### iii) Riesgo operacional

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

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

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

### b) Instrumentos financieros por categoría

Las políticas contables para instrumentos financieros han sido aplicadas a los ítems debajo:

	Activos financieros al valor razonable con impacto en el estado de resultados	Préstamos y cuentas por cobrar	Total
<b>Al 31 de diciembre de 2015</b>			
<b>Activos según estado de situación financiera:</b>			
Efectivo en caja y bancos	559		559
Cuenta por cobrar - comerciales y otras cuentas por cobrar		505.280	505.280
<b>Total</b>	<b>559</b>	<b>505.280</b>	<b>505.839</b>

# Royalstate S.A.

	Otros pasivos financieros	Total
<b>Pasivos según estado de situación financiera:</b>		
Deuda a financiera	1.714.268	1.714.268
Cuentas por pagar - comerciales y otras cuentas por pagar	569.575	569.575
<b>Total</b>	<b>2.283.843</b>	<b>2.283.843</b>

	Activos financieros al valor razonable con impacto en el estado de resultados	Préstamos y cuentas por cobrar	Total
<b>Al 31 de diciembre de 2014</b>			
<b>Activos según estado de situación financiera:</b>			
Efectivo en caja y bancos	4.020		4.020
Cuenta por cobrar - comerciales y otras cuentas por cobrar		410.312	410.312
<b>Total</b>	<b>4.020</b>	<b>410.312</b>	<b>414.332</b>

	Otros pasivos financieros	Total
<b>Pasivos según estado de situación financiera:</b>		
Deuda financiera	1.714.002	1.714.002
Cuentas por pagar - comerciales y otras cuentas por pagar	608.968	608.968
<b>Total</b>	<b>2.322.970</b>	<b>2.322.970</b>

## c) Valor razonable por jerarquía

NIIF 13 Requiere para los instrumentos financieros medidos en el estado de situación financiera al valor razonable, que la medición a valores razonables sea desagregada en las siguientes jerarquías:

Nivel 1: corresponde a metodologías de medición a valor justo mediante precios cotizados (sin ajustes) en mercados activos o pasivos idénticos.

Nivel 2: corresponde a metodologías de medición a valor justo mediante datos de cotizaciones de mercado, no incluidos en Nivel 1, que sean observables para los activos y pasivos valorizados, ya sea directamente (precios) o indirectamente (derivado de los precios).

Nivel 3: corresponde a metodologías de medición a valor justo mediante técnicas de valorización, que incluyen datos sobre los activos y pasivos valorizados, que no se sustentan en datos de mercados observables.

## Royalstate S.A.

Al 31 de diciembre de 2015	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos:				
Efectivo en caja y bancos	559			559
<b>Total</b>	<b>559</b>	-	-	<b>559</b>

Al 31 de diciembre de 2014	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos:				
Efectivo en caja y bancos	4.020			4.020
<b>Total</b>	<b>4.020</b>	-	-	<b>4.020</b>

El valor razonable de los instrumentos financieros negociados en mercados activos se basa en precios de referencia a la fecha de reporte. Un mercado es considerado activo si los precios de referencia están listos y disponibles regularmente de una bolsa de valores, distribuidor, agente, grupo industrial, servicio de precios o agencias de regulación y esos precios representan transacciones reales, ocurrientes en forma regular y en condiciones de igualdad. El precio de referencia en el mercado utilizado para los activos financieros mantenidos por la Compañía es el precio corriente de oferta. Estos instrumentos están incluidos en el Nivel 1 y comprenden principalmente el efectivo en caja y bancos.

### d) Estimación del valor razonable

Los activos y pasivos financieros clasificados como activos al valor razonable con impacto en resultados son medidos bajo el marco establecido por los lineamientos contables del IASB para mediciones de valores razonables y exposiciones.

Para fines de estimar el valor razonable del efectivo, la Compañía usualmente elige usar el costo histórico porque el valor en libros de los activos o pasivos financieros con vencimientos de menos de noventa días se aproxima a su valor razonable.

La Compañía considera que los valores razonables de las cuentas por cobrar – clientes y cuentas por pagar – proveedores corresponden a los mismos valores comerciales reflejados contablemente en sus estados financieros, debido a que los plazos de crédito se enmarcan en la definición de condiciones normales de negocio y no existen transacciones implícitas de financiación.

La deuda a largo plazo comprende principalmente deuda a tasa de interés variable con una porción a corto plazo donde los intereses ya han sido fijados. Son clasificadas bajo deuda a largo plazo y medidos a su valor contable. La Compañía estima que el valor razonable de sus principales pasivos financieros es aproximadamente 100% de su valor contable incluyendo intereses devengados en el 2015 y 2014.

# Royalstate S.A.

## e) Definición de cobertura

La Compañía no mantiene instrumentos financieros derivados con la definición de cobertura.

## 5. Efectivo en caja y bancos

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el saldo del efectivo en caja y bancos es como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bancos	559	4.020
<b>Total</b>	<b>559</b>	<b>4.020</b>

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el efectivo en caja y bancos no mantiene restricciones para su uso.

## 6. Cuentas por cobrar - comerciales y otras cuentas por cobrar

El saldo de cuentas por cobrar - comerciales y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Comerciales (1):		
Compañías relacionadas (nota 16)	143.712	127.259
Clientes	6.880	-
	<b>150.592</b>	<b>127.259</b>
Otras cuentas por cobrar:		
Anticipos a proveedores	1.173	
Anticipo compra de propiedades (2)	353.515	283.053
<b>Total</b>	<b>505.280</b>	<b>410.312</b>

(1) Las cuentas por cobrar - comerciales corresponden a los saldos pendientes de cobro por ventas, la Compañía brinda 30 días de crédito; A continuación, se presenta un detalle de la antigüedad de las cuentas por cobrar - comerciales al 31 de diciembre de 2015 y 2014:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Cartera por vencer		64.859
Cartera vencida entre 1 y 360 días	150.592	62.400
<b>Total</b>	<b>150.592</b>	<b>127.259</b>

Las cuentas por cobrar-comerciales son a la vista y no devengan intereses.

(2) Este valor corresponde al anticipo entregado a la Compañía Urbanizadora del Norte Urnosa S.A. para la compra del macrolote de terreno ubicado en el kilómetro 1.6 de la autopista Santa Narcisca de Jesús Martillo Moran (terminal -

## Royalstate S.A.

terrestre) y protocolizado mediante promesa de compra - venta suscrita el 16 de febrero de 2014.

### 7. Activos por impuestos corrientes

Un detalle de los activos por impuestos corrientes al 31 diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

	<u>2015</u>
<u>Crédito tributario por impuesto al valor agregado (IVA)</u>	<u>4.620</u>

### 8. Propiedades de inversión

Un detalle y movimiento de las propiedades de inversión al y por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

	<u>Saldos al</u>		<u>Gasto por</u>	<u>Saldos al</u>	<u>Gasto por</u>	<u>Saldos al</u>
	<u>31/12/13</u>	<u>Adiciones</u>	<u>depreciación</u>	<u>31/12/14</u>	<u>depreciación</u>	<u>31/12/15</u>
			<u>del año</u>		<u>del año</u>	
No depreciables						
Terrenos	2.782.076	115.500		2.897.576		2.897.576
Depreciables						
Edificios	2.010.270	234.500		2.244.770		2.244.770
Total costo	4.792.346	350.000		5.142.346		5.142.346
Depreciación acumulada	(726.832)		(110.284)	(837.117)	(112.239)	(949.356)
<b>Total</b>	<b>4.065.514</b>	<b>350.000</b>	<b>(110.284)</b>	<b>4.305.229</b>	<b>(112.239)</b>	<b>4.192.990</b>

El cargo a gastos por concepto de depreciación de las propiedades de inversión fue de US\$ 112.239 en el 2015 y US\$ 110.284 en el 2014.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la Administración no ha evidenciado indicios de deterioro de las propiedades de inversión. Además, la Compañía no mantiene en prenda ni tiene restricciones sobre las propiedades de inversión.

La composición de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es la siguiente:

## Royalstate S.A.

Propiedades	2015		2014	
	Saldo en libros	Valor de los avalúos	Saldo en libros	Valor de los avalúos
<b>Edificios</b>				
Edificio Casa Monteserrin			342.000	474.500
Casa Atacames			224.729	232.977
Edificio Sector Mapasingue			213.232	376.564
Edificio Savinovich			102.083	184.202
Edificio Solar 7			97.687	101.272
Edificio Quis Quis			75.563	78.336
Edificio Portete 6			71.836	74.472
Edificio Almendros Patricio			64.682	67.056
Edificio Sector Almendros			44.104	61.227
Edificio Sauces 8 li			42.930	44.506
Edificio Sauces 8			42.693	44.260
Edificio Sector Carapungo			34.907	36.188
Edificio Banco De Gye			22.901	23.741
Edificio Albocentro			15.745	9.695
Propiedad Sauces			12.563	13.024
<b>Terrenos</b>				
Edificio Banco De Gye			1.338.704	1.387.834
Edificio Sector Mapasingue			461.179	330.234
La Prosperina			370.000	383.579
Edificio Savinovich			191.928	223.543
Edificio Albocentro			167.445	25.257
Terreno Atacames			115.500	119.739
Edificio Quis Quis			73.773	76.480
Propiedad Sauces			60.000	62.202
Edificio Almendros Patricio			27.416	59.802
Edificio Sector Almendros			26.096	27.054
Edificio Sauces 8			24.665	25.570
Edificio Sector Carapungo			14.513	15.046
Edificio Sauces 8 li			13.920	14.431
Edificio Solar 7			11.741	12.172
Edificio Portete 6			697	723
			<b>4.305.229</b>	<b>4.585.686</b>

El último avalúo de las propiedades de inversión de la Compañía fue en el año 2013, por tanto, la Administración considera que el saldo en libros corresponde a su valor razonable.

### 9. Cuentas por pagar - comerciales y otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el saldo de las cuentas por pagar - comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

## Royalstate S.A.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Comerciales:		
Proveedores		15
Compañías relacionadas (nota 16)	13.710	550
	<u>13.710</u>	<u>565</u>
Otras cuentas por pagar:		
Sobregiros bancarios	124.142	
Compañías relacionadas (nota 16)	92.695	282.695
Anticipos recibidos - venta de inmuebles (1)	202.500	202.500
Dividendos por pagar (nota 16)	110.028	110.028
Otras	26.500	13.180
	<u>555.865</u>	<u>608.403</u>
<b>Total</b>	<b><u>569.575</u></b>	<b><u>608.968</u></b>

(1) Corresponde al anticipo recibido de Royalgames en el año 2013 para la venta del inmueble denominado Quis Quis,

### 10. Pasivos por impuestos corrientes

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, un detalle de los pasivos por impuestos corrientes es el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Impuesto a la renta por pagar (nota 12)	23.005	1.235
Impuesto al valor agregado IVA	265	8.093
<b>Total</b>	<b><u>23.270</u></b>	<b><u>9.328</u></b>

### 11. Deuda financiera

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la Compañía mantiene un endeudamiento a largo plazo por US\$ 1.700.000 con el Banco JP Morgan, el cual tiene vencimiento único el 31 de julio de 2016 y devenga una tasa de interés anual del 7,36% (7,23% anual en el 2014). Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los intereses acumulados por pagar de la deuda a largo plazo ascienden a US\$ 14.268 y US\$ 14.012, respectivamente.

Los intereses devengados y reconocidos en los resultados del período ascienden a US\$125.667 en el 2015 y US\$124.660 en el 2014.

### 12. Impuesto a la renta

#### a) Conciliación tributaria

Un detalle de la conciliación entre la utilidad contable y la utilidad tributaria por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y 2014 es como sigue:

## Royalstate S.A.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ganancia antes del impuesto a la renta	265.433	163.954
<b>Más: Gastos no deducibles</b>		95
<b>Base imponible</b>	<b>265.433</b>	<b>164.049</b>
Impuesto a la renta causado	66.358	36.091
Anticipo mínimo de impuestos a la renta	16.072	22.697
<b>Gasto de impuesto a la renta corriente: mayor entre el anticipo mínimo y el impuesto causado</b>	<b>66.358</b>	<b>36.091</b>

El accionista de la Compañía se encuentra constituida en la ciudad de Panamá - Panamá, localidad que está considerada por las autoridades tributarias como un paraíso fiscal, en tal virtud, de conformidad con las disposiciones tributarias vigentes que entraron en vigencia a partir del 1 de enero de 2015, la provisión para el impuesto a la renta de la Compañía para el año 2015 se calculó en base a la tasa corporativa del 25% aplicable a las utilidades gravables (22% para el año 2014). Sin embargo, si las utilidades son reinvertidas (aumento de capital) la tasa de impuesto se reducirá en un 10% de la utilidad del ejercicio. 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.

Las normas tributarias exigen el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta" cuyo valor es el cálculo 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 el 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, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución pudiendo ser aplicables de acuerdo a las normas que rigen la devolución de este.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, gasto por impuesto a la renta en el estado de resultados 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 partidas conciliatorias que se detallan a continuación:

	<u>2015</u>		<u>2014</u>	
	<u>Porcentaje</u>	<u>Valor</u>	<u>Porcentaje</u>	<u>Valor</u>
Tasa impositiva nominal	25,00%	66.358	22,00%	36.069
Más: Gastos no deducibles			0,01%	22
<b>Tasa impositiva efectiva</b>	<b>25,00%</b>	<b>66.358</b>	<b>22,01%</b>	<b>36.091</b>

### b) Dividendos

Hasta el año 2010 los dividendos declarados o pagados a favor de accionistas nacionales o del exterior no se encontraban sujetos a retención alguna adicional. A partir del año 2011 los dividendos que son distribuidos a favor de personas naturales residentes en el Ecuador o a sociedades domiciliadas en

## Royalstate S.A.

paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, están sujetos a una retención en la fuente adicional del impuesto a la renta.

La Administración opina que, como consecuencia de la aplicación de esta norma, no surgirá contingencias de importancia para la Compañía al 31 de diciembre de 2015. En todo caso, cualquier acotación al respecto por las autoridades tributarias se reconocería en el ejercicio que ocurra.

### c) Pasivo por impuesto a la renta corriente

El movimiento del pasivo por impuesto a la renta corriente al y por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y 2014 es como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Saldos al inicio del año	1.236	2.490
Gasto de impuesto a la renta del año	66.358	36.091
Pago de impuesto a la renta del año anterior	(1.236)	(2.490)
Retenciones en la fuente del año	(43.353)	(34.855)
<b>Saldos al final del año (nota 7)</b>	<b>23.005</b>	<b>1.236</b>

### d) Revisión fiscal

De acuerdo con las disposiciones legales vigentes, 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 de este informe se encuentran pendientes de revisión por parte de las autoridades tributarias las declaraciones de impuesto a la renta de los años 2011 al 2015.

### e) Precios de transferencia

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

Los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo 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

## Royalstate S.A.

a 60 días posterior a la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, debido a que las transacciones con compañías relacionadas no superan los US\$ 3.000.000, la Administración considera que la Compañía se encuentra exenta del Régimen de Precios de Transferencia.

### 13. Patrimonio de los accionistas

#### Capital social

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el capital social de la Compañía está compuesto por 1.000 acciones ordinarias, pagadas y en circulación con un valor nominal de US\$ 1 cada una, con un derecho a voto y dividendos por acción.

#### Restricciones a las utilidades

##### 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 el 50% del capital social. Dicha reserva no está disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad.

##### Utilidades disponibles

El remanente de las utilidades disponibles que se obtuvieren en el respectivo ejercicio económico, que no se hubieren repartido a los accionistas o destinado a la constitución en reservas legales y facultativas, deberá ser utilizado para incrementar el capital social.

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

Registra todo el efecto de la aplicación de las NIIF por primera vez. El saldo acreedor no podrá ser distribuido a los accionistas, pero puede ser utilizado para aumentar el capital social, previa absorción de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere, o devuelto a los accionistas en el caso de liquidación.

En el caso de registrar un saldo deudor, éste podrá ser absorbido por los resultados acumulados y por los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

#### 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.

## Royalstate S.A.

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

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

Los principales indicadores financieros de la Compañía son como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Capital de trabajo	US\$ (1.796.655)	US\$ (217.965)
Índice de liquidez	0,22	0,66
Índice de apalancamiento	98%	116%

### 14. Ingresos ordinarios

Un detalle de los ingresos por actividades ordinarias por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ingresos ordinarios:		
Arrendamientos (nota 16)	505.506	443.069
<b>Total</b>	<b>505.406</b>	<b>443.069</b>

### 15. Gastos operacionales

El detalle de los gastos operacionales por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y 2014 es como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Depreciación de las propiedades de inversión	112.239	110.284
Impuestos y contribuciones	23.577	29.077
Costos generales	12.654	9.406
Honorarios profesionales	3.844	2.472
<b>Total</b>	<b>152.314</b>	<b>151.239</b>

### 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 Royalstate 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.

## Royalstate 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 2015 y 2014 fueron como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Activos:</b>		
Cuentas por cobrar - comerciales (nota 6):		
Proadser S.A.	143.712	124.800
Int Food Services Corp.		2.459
<b>Total</b>	<b>143.712</b>	<b>127.259</b>
<b>Pasivos:</b>		
Cuentas por pagar - comerciales (nota 9):		
Int Food Services Corp	13.710	550
Otras cuentas por pagar (nota 9):		
Int Food Services Corp	92.695	282.695
Dividendos por pagar – accionistas	110.028	110.028
<b>Total</b>	<b>202.723</b>	<b>392.723</b>
Préstamos de accionistas	16.975	206.975

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, las cuentas por cobrar - comerciales representan saldos pendientes de cobro por ventas realizadas a compañías relacionadas las cuales no superan los 30 días y no devengan intereses. Las ventas por servicios de arrendamiento a compañías relacionadas ascendieron a US\$ 505.406 en el 2015 y US\$ 443.069 en el 2014 (véase nota 14).

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la cuenta por pagar a Int. Food Services Corp. representa préstamos recibidos que se estima serán pagaderos en el corto plazo y no devengan intereses.

Al 31 de diciembre de 2015, los préstamos de accionistas no devengan intereses y no tienen fecha específica de vencimiento.

### 17. Reclasificaciones

Ciertas cifras de los estados financieros del año 2014 han sido reclasificadas para ser consistente con la presentación de las cifras de los estados financieros del año 2015.

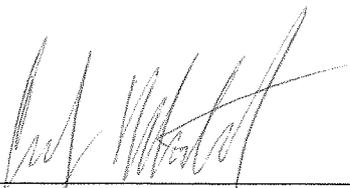
# Royalstate S.A.

## 18. Eventos subsecuentes

A partir del 23 de marzo de 2016 se encuentra vigente la Ley Orgánica para la Promoción del Trabajo Juvenil, Regulación Excepcional de la Jornada del Trabajo, Cesantía y Seguro del Desempleo, la cual reforma la Ley de Pasantías y el Código del Trabajo, incorporando entre otras modificaciones como: la creación del seguro de desempleo, la promoción del empleo entre los jóvenes de 18 a 26 y la ampliación del periodo de licencia por maternidad y paternidad de forma voluntaria hasta por nueve meses. A la fecha de este informe la administración de la Compañía se encuentra analizando los efectos en sus operaciones que en el futuro pudieran generar estas reformas.

## 19. Autorización de los estados financieros

Los estados financieros adjuntos de **Royalstate S.A** al y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2015 fueron aprobados por la Gerencia de la Compañía para su publicación el 25 de abril de 2016. En opinión de la Gerencia, los mismos serán aprobados sin modificaciones de manera definitiva por la Junta General de Accionistas de acuerdo a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías.



---

Carlos Montúfar  
Representante Legal



---

Santiago Erazo  
Contador General