



## **Royalstate S.A.**

**Estados financieros e informe de los auditores independientes al 31 de diciembre de 2016, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2015**

# Contenido

Opinión de los Auditores Independientes

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados Integral

Estado de Cambios en el Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros:

1. Identificación de la Compañía
2. Operaciones
3. Declaración de cumplimiento con las NIIF
4. Cambios en políticas contables
5. Políticas Contables
6. Riesgos de instrumentos financieros
7. Mediciones a valor razonable
8. Políticas y procedimientos de administración de capital
9. Ingresos por actividades ordinarias
10. Gastos operacionales
11. Efectivo en bancos
12. Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar
13. Saldos y transacciones con compañías y partes relacionadas
14. Activos por impuestos corrientes
15. Propiedades de inversión
16. Inversiones en acciones
17. Activos no corrientes mantenidos para la venta
18. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar
19. Pasivos por impuestos corrientes
20. Obligaciones bancarias
21. Impuesto a la renta
22. Patrimonio de los accionistas
23. Eventos subsecuentes
24. Autorización de los estados financieros

## Signos utilizados

US\$

Dólares de los Estados Unidos de América

NIIF

Normas Internacionales de Información Financiera



# Grant Thornton

An instinct for growth™

## Grant Thornton Ecuador

Wilymer N27-70 y Orellana  
Edificio Sassari of 6a y 6b  
Quito  
T +593 2 361 7272 / 361 7283

Cda Kennedy Norte Mz 104  
solares 3/4/5 Gabriel Pino Roca  
entre Vicente Norero de Lata 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 los accionistas de:  
**Royalstate S.A.**

### Informe sobre la auditoría de los estados financieros

#### Opinión con salvedades

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **Royalstate S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016, 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 las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables más importantes y otra información aclaratoria.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos, excepto por lo descrito en los párrafos de base para la opinión con salvedades, presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **Royalstate S.A.** al 31 de diciembre de 2016, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes al año que terminó en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

#### Base para la opinión con salvedades

Al 31 de diciembre de 2016 la administración de la Compañía no nos ha proporcionado la siguiente información: a) documento de traspaso de la posesión efectiva que respalde el reconocimiento como parte de sus propiedades del terreno ubicado en Portete por US\$70.000; b) confirmación de los asesores legales sobre la recuperabilidad de los anticipos entregados por la compra del terreno a Urbanizadora del Norte por aproximadamente US\$372.000; y, c) convenio donde Seaview Business Inc. autoriza el pago de los abonos por el préstamo existente directamente a sus accionistas. Debido a lo importante de la información que no ha sido proporcionada por la administración y considerando que no hemos podido realizar otros procedimientos que nos permitan validar la razonabilidad de los saldos mencionados, no hemos podido determinar la existencia de algún ajuste, si hubieran, que debieran ser registrados dentro de los estados financieros relacionados con dichos saldos y operaciones.

La Compañía no nos ha proporcionado todos los soportes necesarios que respalden el valor razonable registrado sobre su propiedad de inversión durante la conversión a Normas Internacionales de Información Financiera de sus estados financieros, incluyendo otros efectos registrados por efecto de la conversión a dicha normativa contable, hemos identificado diferencias entre los soportes proporcionados y los registros contables por aproximadamente US\$64.000,

motivo por el cual no hemos podido validar la razonabilidad de los saldos registrados contablemente, y no hemos determinado la existencia de ajustes, si hubieren, sobre los saldos iniciales de las propiedades de inversión y el efecto registrado dentro de la cuenta patrimonial Resultados acumulados por adopción de NIIF por primera vez.

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la Sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con las disposiciones del Código de Ética para Contadores Públicos emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA por sus siglas en inglés), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión con salvedades.

#### **Párrafo de énfasis**

Tal como se explica más ampliamente en la nota 2 a los estados financieros separados, 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.

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

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

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

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

#### **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría con los estados financieros**

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

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

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

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

#### **Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

Por separado emitiremos la opinión sobre el Cumplimiento de las Obligaciones Tributarias y sobre el cumplimiento de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos de **Royalstate S.A.** al 31 de diciembre de 2016 en los plazos establecidos para el efecto.

Octubre, 5 de 2017  
Quito, Ecuador



Verónica Córdova  
CPA N.º. 28.057

*Grant Thornton* *Big4* Ecuador *Cia. Ltda.*  
RNAE No. 322

# Royalstate S.A.

## Estados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2016,  
con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2015  
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	Núm.	2016	Reestructurado 2015	Reestructurado 2014
<b>Activos</b>				
<b>Corriente</b>				
Efectivo en banco	11	827	359	4.020
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	12 y 13	435.341	505.200	410.513
Activo por impuestos corrientes	14	1.812	8.620	-
<b>Total activo corriente</b>		<b>437.980</b>	<b>510.459</b>	<b>414.533</b>
<b>No corriente</b>				
Propiedades de inversión	15	4.036.125	4.206.210	4.314.304
Inversiones en subsidiarias	16	132.145	2	-
Activos por impuestos diferidos	21 (a)	13.876	-	-
<b>Total activo no corriente</b>		<b>4.182.146</b>	<b>4.206.212</b>	<b>4.314.304</b>
Activos no corrientes disponibles para la venta	17	133.995	-	-
<b>Total activos</b>		<b>4.754.121</b>	<b>4.716.671</b>	<b>4.728.837</b>
<b>Pasivos y patrimonio</b>				
<b>Corriente</b>				
Deuda financiera a corto plazo	20	22.720	1.714.268	14.002
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	13 y 18	506.610	569.575	693.968
Pasivos por impuestos corrientes	19	2.614	23.270	9.328
<b>Total pasivo corriente</b>		<b>531.944</b>	<b>2.307.113</b>	<b>717.298</b>
<b>No corriente</b>				
Deuda financiera a largo plazo	20	1.700.000	-	1.700.000
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	13 y 18	166.120	-	-
Préstamos de accionistas	13	-	16.975	286.975
Garantías recibidas		1.300	-	-
<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>1.867.420</b>	<b>16.975</b>	<b>1.986.975</b>
<b>Patrimonio</b>				
Capital social	22	1.000	1.000	1.000
Reserva legal		500	500	500
Resultados acumulados		2,554,155	2,393,063	2,187,864
<b>Total patrimonio</b>		<b>2,554,655</b>	<b>2,393,563</b>	<b>2,189,364</b>
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<b>4,754,121</b>	<b>4,716,671</b>	<b>4,728,637</b>

  
 Fuenes Gorop  
 Carlos Nivartite  
 Representante Legal

  
 Armando Yagü  
 Contador General

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 34 forman parte integral de los estados financieros

## Royalstate S.A.

### Estados de Resultado Integral

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2016,  
con cifras comparativas por el año que terminó el 31 de diciembre de 2015  
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	Notas	2016	Reclasificado 2015
Ingresos ordinarios	9	361.803	333.406
Gastos operacionales	10	(142.477)	(146.170)
<b>Margen bruto</b>		<b>219.326</b>	<b>489.236</b>
Otros ingresos		1	2
Otros gastos:			
Gastos financieros	20	(143.162)	(125.667)
Otros gastos		(77.807)	(11.994)
<b>Ganancia antes de impuesto a la renta</b>		<b>(21.693)</b>	<b>271.577</b>
Impuesto a la renta	21 (a)	(57.328)	(56.338)
<b>Resultado neto</b>		<b>(38.938)</b>	<b>215.239</b>

  
\_\_\_\_\_  
Pomas Group  
Carlos Montaña  
Representante Legal

  
\_\_\_\_\_  
Armando Yajpi  
Comisario General

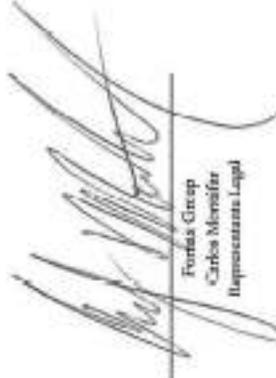
Las notas adjuntas de la N°. 1 a la 24 forman parte integral de los estados financieros.

## Royalstate S.A.

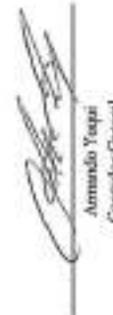
### Estados de cambios en el patrimonio

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2014,  
con años comparativos por el año que terminó el 31 de diciembre de 2013  
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

Notas	Resultados acumulados						
	Capital social	Reserva legal	Resultados por aplicación de NIIF por letra vez	Resultados acumulados	Total patrimonio		
Saldos al 31 de diciembre de 2014 proclamaente presentado	21	1,000	800	1,498,921	585,004	127,863	2,180,288
Concesión de empu por revalorización de terrenos de propiedad de inversión	15			1,076			9,076
Saldos al 31 de diciembre de 2013 revalorizados		1,000	800	1,498,921	561,088	127,863	2,589,364
Transferencia a resultados acumulados Resultado año					127,863	(127,863)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2015	21	1,000	800	1,498,921	688,943	205,219	2,394,583
Transferencia a resultados acumulados Resultado año					205,219	(205,219)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2016	21	1,000	800	1,498,921	894,162	(38,930)	2,355,653



Carlos Morsifer  
Representante Legal



Armando Yopqi  
Consejero General

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 24 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 2016,  
con cifras comparativas por el año que terminó el 31 de diciembre de 2015  
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	2016	2015
<b>Flujo originado por actividades de operación</b>		
Efectivo provisto por clientes	363.302	530.900
Efectivo utilizado en pagos a proveedores, a empleados y otros	(79.188)	(274.165)
<b>Total efectivo neto provisto por actividades de operación</b>	<b>284.114</b>	<b>256.735</b>
<b>Flujo originado por actividades de inversión</b>		
Efectivo provisto por cobros de préstamo a compañías relacionadas		(70.460)
Efectivo utilizado en compra de acciones	(132.141)	
<b>Total efectivo neto utilizado en actividades de inversión</b>	<b>(132.141)</b>	<b>(70.460)</b>
<b>Flujo originado por actividades de financiamiento</b>		
Efectivo utilizado en pagos a compañías relacionadas	(16.975)	(180.714)
Efectivo utilizado en pagos a instituciones financieras	(134.730)	
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento</b>	<b>(151.705)</b>	<b>(180.714)</b>
<b>Variación neta del efectivo en bancos</b>	<b>268</b>	<b>(5.461)</b>
<b>Saldo inicial del efectivo en bancos</b>	<b>559</b>	<b>4.020</b>
<b>Saldo final del efectivo en bancos</b>	<b>827</b>	<b>559</b>



Furmax Group  
Carlos Montaña  
Representante Legal



Armando Yaqi  
Contador General

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 34 forman parte integral de los estados financieros

# Royalstate S. A.

Notas a los estados financieros  
31 de diciembre de 2016 y 2015  
(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 proporcionamiento de facilidades inmobiliarias.

## 3. Declaración de cumplimiento con las NIIF

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 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 terminado el 31 de diciembre de 2016 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 adjuntos.

## 4. Cambios en políticas contables

### a) Normas nuevas y revisadas vigentes para periodos 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 (7)
- 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) (7)

## Royalstate S.A.

- El método de la participación en los estados financieros separados (modificaciones a la NIC 27) (1)
- Mejoras anuales a las NIIF, ciclo 2012 – 2014 (1)
- Entidades de inversión: aplicación de la excepción de consolidación (modificaciones a las NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28) (1)

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

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

- Iniciativas de revisiones (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:

- o **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.
- o **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.
- o **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 podrán 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:

- 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,

## Royalstate S.A.

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.

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

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

Un listado de los pronunciamientos aprobados por el IASB que aún no entran en vigor, y que la Compañía no ha aplicado anticipadamente para el cierre terminado el 31 de diciembre de 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)
- 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)
- Transferencias de propiedades de inversión (Modificaciones a la NIIF 40)
- Mejoras anuales a las NIIF, Ciclo 2014 – 2016 (1)
- Venta o aportación de un activo entre un inversor y una asociada o un negocio conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y a la NIC 28) (1)

(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.*

## Royalstate S.A.

A continuación, un detalle de los pronunciamientos aprobados pero que todavía no entran en vigor, que se están teniendo 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 atribuible 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, 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 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

## Royalstate S.A.

La administración de la Compañía se encuentra evaluando el método que utilizará para la transición ya sea la aplicación retroactiva a cada período 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, 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 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:

- o 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.
- o 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 esas modificaciones a periodos 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 periodos anteriores.

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

## Royalstate S.A.

de actividades de financiación, que contenga los cambios sobre los que se debe informar, que son los siguientes:

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

### - Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas (modificaciones a la NIC 12)

En enero de 2016, el IASB aprobó el documento "Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas (modificaciones a la NIC 12)". En este documento se establece en qué circunstancias los activos financieros que se miden a valor razonable, pero cuya base fiscal es su costo original, dan lugar a diferencias temporarias que conllevan el reconocimiento de activos o pasivos por impuestos diferidos.

Además, se establece que cuando una entidad evalúa si estarán disponibles las ganancias fiscales contra las cuales se pueda utilizar una diferencia temporaria deducible, considerará si la legislación fiscal restringe las fuentes de las ganancias fiscales contra las que pueda realizar deducciones en el momento de la reversión de esa diferencia temporaria deducible. Si la legislación fiscal no impone estas restricciones, una entidad evaluará una diferencia temporaria deducible en combinación con todas las demás. Sin embargo, si la legislación fiscal restringe el uso de pérdidas para ser deducidas contra ingresos de un tipo específico, una diferencia temporaria deducible se evaluará en combinación solo con las del tipo apropiado.

Por su parte, la estimación de la ganancia fiscal futura probable podría incluir la recuperación de algunos de los activos de una entidad por un importe superior a su importe en libros si existe evidencia suficiente de que es probable que la entidad logre esto.

Una entidad aplicará estas modificaciones de forma retroactiva, de acuerdo con la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores. Sin embargo, en el momento de la aplicación inicial de la modificación, el cambio en el patrimonio de apertura del primer periodo comparativo podría reconocerse en las ganancias acumuladas de apertura (o en otro componente de patrimonio, según proceda) sin distribuir el cambio entre las ganancias acumuladas de apertura y otros componentes del patrimonio. Si una entidad aplica esta exención de forma anticipada, revelará ese hecho.

Al momento la administración de la Compañía se encuentra evaluando los efectos de esta norma en sus estados financieros y estima que los mismos no serán significativos.

## Royalstate S.A.

### - *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, así como las limitaciones sobre su aplicación retroactiva, y prevé aplicar la misma a partir del 1 de enero de 2018.

### 5. 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 2016 y se han aplicado de manera uniforme para todos los años presentados.

#### a) Bases de medición

Los estados financieros 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 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 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.

# Royalstate S.A.

## 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:

### - *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 propiedad, planta y equipos, se someten a pruebas de deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el valor en libros puede no ser recuperable.

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

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

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*

La determinación de la vida útil de las propiedades de inversión 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.

Estas estimaciones y juicios se realizaron en función a la mejor información disponible sobre los hechos analizados al 31 de diciembre de 2016 y 2015, cualquier acontecimiento que pueda ocurrir en el futuro y que obligue a modificar dichas estimaciones en próximos ejercicios, se

## Royalstate S.A.

registraría en el momento de conocida la variación, reconociendo los efectos de dichos cambios en los correspondientes estados financieros en las cuentas de resultados o patrimonio según sea el caso.

### **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 arrendamiento - arrendados**

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.

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.

### **f) Gastos**

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

### **g) Costos por préstamos**

Los costos por préstamos se cargan a resultados en el 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.

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

La Compañía clasificará a un activo no corriente (o un grupo enajenable de elementos) como mantenido para la venta, si su importe en libros se recuperará fundamentalmente a través de una transacción de venta, en lugar de por su uso continuado.

Para aplicar la clasificación anterior, el activo (o grupo enajenable de elementos) debe estar disponible, en sus condiciones actuales, para su venta inmediata, sujeto exclusivamente a los términos usuales y habituales para la venta de estos activos (o grupos enajenables de elementos), y su venta debe ser altamente probable.

Para que la venta sea altamente probable, la dirección, debe estar comprometido por un plan para vender el activo (o grupo enajenable de elementos), y debe haberse iniciado de forma activa un programa para encontrar un comprador y completar dicho plan. Además, la venta del activo (o grupo enajenable de elementos) debe negociarse activamente a un precio razonable, en relación con su valor razonable actual. Asimismo, debe esperarse que la venta cumpla las

## Royalstate S.A.

condiciones para su reconocimiento completo dentro del año siguiente a la fecha de clasificación, con las excepciones permitidas en el párrafo 9, y además las acciones requeridas para completar el plan deberían indicar que son improbables cambios significativos en el plan o que el mismo vaya a ser retirado.

La entidad valorará los activos no corrientes (o grupos enajenables de elementos) clasificados como mantenidos para la venta, al menor valor entre su importe en libros y su valor razonable menos los costes de venta.

Cuando se espere que la venta se produzca más allá del periodo de un año, la entidad valorará los costes de venta por su valor actual. Cualquier incremento en el valor actual de esos costes de venta, que surja por el transcurso del tiempo, se presentará en la cuenta de resultados como un coste financiero.

### **i) 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 su arrendamiento operativo.

#### *ij 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*

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

Posterior al reconocimiento inicial los edificios se contabilizan utilizando el método del costo. Este método consiste en contabilizarlas al costo menos la depreciación acumulada y las eventuales pérdidas por deterioro identificadas.

### **j) Depreciación de las propiedades de inversión**

La depreciación de las propiedades de inversión - edificios 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.

# Royalstate S.A.

## **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 da de baja 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:

- Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar
- Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar
- Deuda financiera

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) 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, y las transacciones no tienen costos significativos asociados, ni incluyen operaciones de financiamiento.

#### *ii) Pasivos financieros*

Los pasivos financieros de la Compañía representan la deuda financiera y las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.

## Royalstate S.A.

La deuda financiera se reconoce inicialmente por su valor razonable, y 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 originados de las obligaciones financieras se presentan dentro de los gastos financieros.

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 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, 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 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.

# Royalstate S.A.

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.

### l) Inversiones en acciones en asociadas

Las inversiones en acciones en asociadas en las cuales la Compañía posee influencia significativa se encuentran registradas al costo. Los dividendos recibidos de su asociada se registran con cargo al resultado del periodo en el cual se establece el derecho a recibirlos.

### m) 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 reconocido en los resultados del periodo incluye la suma del impuesto diferido y el impuesto corriente, que no se ha reconocido en otras partidas de utilidad integral o directamente en el patrimonio neto.

#### Impuesto Corriente

El cálculo del impuesto corriente se basa en las tasas fiscales y las leyes fiscales que hayan sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera o que estén sustancialmente promulgadas al cierre del periodo de reporte.

#### Impuesto Diferido

El impuesto diferido se calcula utilizando el método del balance que identifica las diferencias temporarias 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 se puede compensar: a) las diferencias temporarias; y, b) pérdidas o créditos fiscales no utilizados, pero solo en la medida

## Royalstate S.A.

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.

### **n) Capital social, reservas y pago de dividendos**

El capital social representa las aportaciones de los accionistas.

Los otros componentes del patrimonio de los accionistas 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 exceda al valor de las pérdidas acumuladas existentes y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren, utilizado en absorber pérdidas, o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

##### 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.

## Royalstate S.A.

### o) Estado de flujos de efectivo

Para efectos de preparación del Estado de flujos de efectivo, la Compañía ha definido las siguientes consideraciones:

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

**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.

### p) 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
- iv) 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 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 de la Compañía se ha considerado un ciclo operativo de 12 meses.

# Royalstate S.A.

## q) 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. Riesgo de instrumentos financieros

### 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 de riesgos de la Compañía se coordina con la alta Gerencia y se enfoca en asegurar los flujos de efectivo de la Compañía a corto y a mediano plazo al minimizar la exposición a los mercados financieros.

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 inlexación 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 2016 en el 7,51% (7,36% anual promedio en el 2015). No obstante, la Administración efectúa un seguimiento continuo de las obligaciones con las entidades financieras que garantiza la estabilidad del cobro de las tasas de interés.

## Royalstate S.A.

### c) Análisis del riesgo de crédito

El riesgo crediticio es el riesgo de que una contraparte falle en liberar una obligación a 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 en bancos	827	559
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	435.341	505.280

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 clientes el 56% y 100%, respectivamente se encuentran vencidas. El análisis de la antigüedad de los saldos vencidos, fue como sigue:

	2016	2015
Menos de tres meses	33.119	147.072
De tres meses a menos de seis meses	2.351	3.520
	<u>35.470</u>	<u>150.592</u>

En relación con clientes y 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. Las cuentas por cobrar consisten en varios clientes. 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.

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 a lo establecido por empresas calificadoras independientes, como se detalla a continuación:

	2016	2015
Banco del Pichicha C. A. (1)	AAA-	AAA-
JP Morgan Chase Bank N.A. (2)	AAA	AAA

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

(2) Calificación de riesgo emitida por Feller Rate Clasificadora de Riesgo

# Royalstate S.A.

## 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	Más de un año	Total
Obligaciones bancarias	22.720	1.700.000	1.722.720
Proveedores y otras cuentas por pagar	506.610	166.120	672.730
	<b>529.330</b>	<b>1.866.120</b>	<b>2.395.450</b>

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

## 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 transformar el producto terminado.
- 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 la entidad administre efectivamente su riesgo operativo en concordancia con los lineamientos de los organismos de control y de su Contraloría Regional, basados en sistemas de reportes internos y externos.

# Royalstate S.A.

## 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. Un detalle por tipo y antigüedad era como sigue:

Al 31 de diciembre de 2016	Al valor razonable con cambio en resultados	Al costo amortizado	Total
<b>Activos según estados financieros:</b>			
Efectivo en bancos	827		827
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar		435.341	435.341
<b>Total</b>	<b>827</b>	<b>435.341</b>	<b>436.168</b>
<b>Pasivos según estados financieros:</b>			
Obligaciones financieras		1.722.720	1.722.720
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		506.610	506.610
<b>Total</b>		<b>2.229.330</b>	<b>2.229.330</b>

Al 31 de diciembre de 2015	Al valor razonable con cambio en resultados	Al costo amortizado	Total
<b>Activos según estados financieros:</b>			
Efectivo en bancos	559		559
Cuentas 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>
<b>Pasivos según estados financieros:</b>			
Obligaciones bancarias		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>

### 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 son clasificados dentro de la jerarquía de valor razonable, descritas a

## Royalstate S.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.

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.

### 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 a los accionistas

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 ajenos (1)	2.399.564	2.324.088
Menos: Efectivo en bancos	877	559
Deuda neta	2.398.737	2.323.529
Total de patrimonio neto	2.355.653	2.394.583
Capital total (2)	4.754.390	4.718.112
Ratio de apalancamiento (3)	0,50	0,49

- (1) Comprenden los pasivos con instituciones financieras, proveedores y otras cuentas por pagar.
- (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 ingresos por el arrendamiento de inmuebles.

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.

## Royalstate S.A.

	2016	2015
INF Food Services Corp (nota 13)	293.064	382.499
Alimentos Y Servicios Ecuatorianos ALISERVIS S.A.	50.085	15.407
Esther Victoria Briones Robalino	18.714	13.500
Prondser S.A. (nota 13)		144.000
<b>Total</b>	<b>361.863</b>	<b>555.406</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
Depreciación de las propiedades de inversión (nota 10)	106.094	112.239
Impuestos y contribuciones	21.057	23.577
Costos generales	28.750	12.654
Honorarios profesionales	6.576	3.844
<b>Total</b>	<b>162.477</b>	<b>152.314</b>

### 11. Efectivo en bancos

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo del efectivo en bancos comprendía depósitos a la vista que mantiene la Compañía, como sigue:

	2016	2015
Banco del Pichincha C. A.	314	-
JP Morgan Chase Bank N.A.	513	539
<b>Total</b>	<b>827</b>	<b>539</b>

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el efectivo en bancos no mantiene restricciones para su uso.

### 12. 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 2016 y 2015 fue como sigue:

## Royalstate S.A.

	2016	2015
<b>Corriente:</b>		
Cuentas por cobrar comerciales(1)		
Relacionadas (ver nota 13)	55,980	141,713
Clientes	7,844	6,880
	<hr/>	<hr/>
	63,824	150,592
Otras cuentas por cobrar:		
Anticipo Provedores	-	1,173
Anticipo compra de propiedades (2)	371,517	353,515
	<hr/>	<hr/>
<b>Total</b>	<b>435,341</b>	<b>505,280</b>

- (1) Las cuentas por cobrar comerciales corresponden a los saldos pendientes de cobro por ingresos ganados por el arrendamiento de bienes; a continuación, se presenta un detalle al 31 de diciembre de 2016 y 2015:

	2016	2015
Cartera por vencer	28,354	-
Cartera vencida entre 1 y 360 días	35,470	150,592
	<hr/>	<hr/>
<b>Total</b>	<b>63,824</b>	<b>150,592</b>

Las cuentas por cobrar comerciales se encuentran concentradas en dos clientes al 31 de diciembre de 2016 y 2015.

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 para cuentas individuales ni por el deterioro debido al costo del dinero en el tiempo de cartera vencida a la fecha de corte.

Las cuentas por cobrar comerciales son a la vista y no devengan intereses, ya que se encuentran dentro de condiciones normales de mercado.

- (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 Mastillo Moese (terminal – terrestre) y protocolizado mediante promesa de compra - venta suscrita el 16 de febrero de 2014. Según la promesa de compra-venta el inmueble debía ser recibido el 15 de agosto de 2015, sin embargo, al 31 de diciembre de 2016, la compra del terreno se encuentra en trámites legales por lo cual no se ha cumplido con el plazo original.

### 13. 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 2016 y 2015 fueron como sigue:

	2016	2015
<b>Activos:</b>		
Cuentas por cobrar comerciales (nota 12):		
Proadur S.A. (1)		143.712
Int Food Services Corp. (2)	55.980	
<b>Total</b>	<b>55.980</b>	<b>143.712</b>
<b>Pasivos:</b>		
Cuentas por pagar comerciales (nota 18):		
Int Food Services Corp. (3)	33.943	13.710
Fornax Group Corp. (4)	1.344	
<b>Total</b>	<b>35.287</b>	<b>13.710</b>
Otras cuentas por pagar (nota 18):		
Int Food Services Corp (5)	155.878	92.695
Dividendos por pagar – accionistas (6)	101.003	110.028
<b>Total</b>	<b>256.881</b>	<b>302.723</b>
Otras cuentas por pagar largo plazo (nota 18):		
Proadur S.A. (7)	166.120	
<b>Total</b>	<b>166.120</b>	
Préstamos de accionistas (8)	-	16.975

- (1) Comprende el saldo pendiente de cobro por los servicios de arrendamiento prestados por US\$144.000 en el 2015, basados en un acuerdo que contempla el cobro de un canon de arrendamiento de US\$144.000 anual más impuestos, acuerdo que tiene una vigencia de 3 años desde el 1 de enero del 2013, fecha en la cual se firmó el respectivo contrato de servicio.
- (2) Comprende el saldo pendiente de cobro por los servicios de arrendamiento realizados por un total de US\$ 293.064 en el 2016 y US\$ 82.499 en el 2015, basados en un acuerdo que contempla el cobro de un canon de arrendamiento mensual del 8% sobre las ventas netas más el IVA del local arrendado, acuerdo que tiene una vigencia de 5 años desde el 30 de noviembre de 2014, fecha en la cual se firmó el respectivo contrato de servicio.
- (3) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la cuenta por pagar a Int. Food Services Corp. representa el saldo pendiente de pago por intereses correspondiente a préstamos recibidos por US\$ 11.361 y US\$22.825, respectivamente, los cuales se estima serán pagaderos en el corto plazo. Las tasas de interés promedio de los intereses calculados en los años 2016 y 2015, fueron de 10,21% y 8%, respectivamente.
- (4) Al 31 de diciembre de 2016, la cuenta por pagar a Fornax Group Corp. representa el saldo pendiente de pago por servicios recibidos por US\$1.200, los cuales se estima serán pagaderos en el corto plazo pues no tienen fecha establecida de pago, ni devengan intereses.
- (5) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la cuenta por pagar a Int. Food Services Corp. representa el saldo pendiente de pago por préstamos recibidos por US\$63.183 y

## Royalstate S.A.

US\$190.000, respectivamente, los cuales se estima serán pagaderos en el corto plazo y devengan intereses a una tasa de interés promedio del 10,21% (8% en el 2015).

- (6) Corresponde a saldos pendientes de pago por el pago de dividendos a los accionistas los cuales serán pagaderos cuando existan los flujos de fondos necesarios, por lo cual no existe una fecha establecida de pago. Un detalle de los valores pendientes de pago a cada accionista es como sigue:

	2016	2015
Seaview Business INC	43.989	55.014
Devicorp S.A.	55.014	55.014
<b>Total</b>	<b>101.003</b>	<b>110.028</b>

- (7) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la cuenta por pagar a Proadier S.A. representa el saldo pendiente de pago por compra de acciones de la compañía Desarrollo de Viviendas Sociales S.A. Deviso, los cuales se estima no serán pagados en el corto plazo.
- (8) Al 31 de diciembre de 2015, comprendía un préstamo mantenido con Seaview Business INC el cual no devenga intereses y no tiene fecha específica de vencimiento. Durante el 2016 y 2015 se han realizado pagos por US\$16.975 y US\$190.000, respectivamente.

#### 14. Activos por impuestos corrientes

Al 31 diciembre de 2016 y 2015 el saldo por activos en impuestos corrientes corresponde a crédito tributario por IVA por US\$1.812 y US\$4.620, respectivamente.

#### 15. 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:

Descripción	Saldos al 31/12/15 Reestructurado	Adiciones	Gasto por depreciación del año	Reclasificación disponible para la venta	Saldos al 31/12/16
<b>No Depreciables</b>					
Terranos	3.020.468	70.000		(73.773)	3.016.695
<b>Depreciables</b>					
Edificios	2.121.878			(153.421)	1.968.457
<b>Total costo</b>	<b>5.142.346</b>	<b>70.000</b>	<b>-</b>	<b>(227.194)</b>	<b>4.985.152</b>
Depreciación acumulada	(934.136)		(106.094)	93.201	(947.029)
<b>Total</b>	<b>4.208.210</b>	<b>70.000</b>	<b>(106.094)</b>	<b>(133.993)</b>	<b>4.038.123</b>

## Royalstate S.A.

Descripción	Saldo al 1/01/2015 previamente presentado	Corrección de error (1)	Saldo al 1/01/2015 Reestructurado	Gasto por depreciación del año	Corrección depreciación	Saldo al 31/12/15 Reestructurado
<b>No Depreciables</b>						
Terrenos	2.897.576	122.892	3.020.468			3.020.468
<b>Depreciables</b>						
Edificios	2.244.770	(122.892)	2.121.877			2.121.878
<b>Total costo</b>	<b>5.142.346</b>	<b>-</b>	<b>5.142.345</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5.142.346</b>
Depreciación acumulada	(837.117)	9.076	(828.041)	(112.239)	6.144	(934.136)
<b>Total</b>	<b>4.305.229</b>	<b>9.076</b>	<b>4.314.304</b>	<b>(112.239)</b>	<b>6.144</b>	<b>4.208.210</b>

- (1) La Compañía a la fecha de adquisición de la propiedad ubicada en Monteserrín registró el total de la propiedad como un edificio con vida útil de 20 años, sin embargo, la propiedad comprende tanto el terreno como la edificación que existe sobre el mismo, bajo tal situación la parte proporcional del terreno no debió ser sujeta a depreciación. Durante el año 2016 la administración de la Compañía basada en sus análisis ha dispuesto la corrección del error con el fin de reflejar apropiadamente sus registros contables, por lo cual ha procedido a realizar la corrección reexpresando los saldos iniciales de activos, pasivos y patrimonio del período más antiguo presentado en los presentes estados financieros, esto es al 1 de enero de 2015, conforme lo requiere la NIC 8 -Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores.

El cargo a gastos por concepto de depreciación de las propiedades de inversión fue de US\$106.094 en el 2016 (US\$ 112.239 en el 2015)

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, 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 2016 y 2015 es la siguiente:

# Royalstate S.A.

Propiedades	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>				
Edificio Banco de Guayaquil	1.338.704	1.340.339	1.338.704	1.387.834
Edificio Sector Mapasingue	461.179	447.704	461.179	330.234
La Prosperina	370.000	984.496	370.000	383.579
Edificio Savinovich	191.928	244.882	191.928	223.543
Edificio Albocento	167.445	27.931	167.445	25.257
Terrazo Atacames	115.500	34.984	115.500	119.739
Edificio Quis Quis	-	-	73.773	76.480
Propiedad Suarez	60.000	26.179	60.000	62.202
Edificio Almondros Patricio	27.416	39.883	27.416	39.802
Edificio Sector Almondros	26.096	37.289	26.096	27.054
Edificio Suarez 8	24.665	29.110	24.665	28.661
Edificio Sector Carapungo	14.513	30.932	14.513	15.046
Edificio Suarez 8 II	13.920	23.288	13.920	22.929
Edificio Solar 7	11.741	34.566	11.741	12.172
Terrazo casa Montecristin	122.892	144.000	122.892	No disponible
Terrazo Portete	70.000	33.200	-	-
Edificio Portete 6	697	723	697	723
	<b>3.016.696</b>	<b>3.478.997</b>	<b>3.020.469</b>	<b>3.775.855</b>
<b>Edificios:</b>				
Edificio Casa Montecristin	202.473	322.617	215.325	474.500
Casa Atacames	201.279	304.922	213.009	232.977
Edificio Sector Mapasingue	172.279	330.025	192.756	376.564
Edificio Savinovich	78.788	185.798	90.436	184.202
Edificio Solar 7	80.307	270.361	88.998	101.272
Edificio Quis Quis	-	-	67.892	78.336
Edificio Portete 6	57.405	74.472	64.616	74.672
Edificio Almondros Patricio	51.467	16.977	58.075	67.056
Edificio Sector Almondros	35.280	32.514	39.693	61.227
Edificio Suarez 8 II	33.245	36.286	39.088	36.066
Edificio Suarez 8	35.024	37.383	38.859	37.156
Edificio Sector Carapungo	28.621	277.906	31.764	36.188
Edificio Banco de Guayaquil	19.602	33.876	21.251	23.741
Edificio Albocento	12.595	8.763	14.170	9.695
Propiedad Suarez	11.062	5.715	11.813	13.024
	<b>1.021.427</b>	<b>1.937.615</b>	<b>1.187.741</b>	<b>1.806.476</b>
	<b>4.038.123</b>	<b>5.416.612</b>	<b>4.208.210</b>	<b>4.581.731</b>

- (1) Valores razonables considerados de los informes de valoración realizados por peritos calificados independientes en el año 2016, sobre las propiedades mantenidas por la Compañía al 31 de diciembre de 2016, excepto por el valor razonable de Portete 6 el cual se mantiene con el informe de valoración realizado en el año 2013.
- (2) Cifras que corresponden al valor del avalúo de las propiedades de inversión de la Compañía realizados por peritos calificados independientes realizados en el año 2013.

# Royalstate S.A.

## 16. Inversiones en acciones en asociadas

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el siguiente era el detalle de las inversiones en acciones mantenidas en empresas asociadas:

	2016			2015	
	Porcentaje de participación	Ajuste por VPP	Valor en libros	Porcentaje de participación	Valor en libros
<b>Inversiones al valor proporcional patrimonial</b>					
Desarrollo de Viviendas Sociales S.A. DEVIDO	24,50%		132.141		
<b>Inversiones al valor razonable</b>					
Ecopowerhouse S. A. (1)	0,13%		1	0,13%	1
PepsiCo S. A. (1)	0,10%		1	0,10%	1
<b>Total</b>			<b>132.143</b>		<b>2</b>

(1) Como ambas compañías se encuentran en proceso de liquidación el valor razonable no representa una diferencia significativa con respecto al costo, por lo que se presentan al costo de adquisición.

## 17. Activos no corrientes disponibles para la venta

Al 31 diciembre de 2016 la compañía se encuentra en proceso de venta de la propiedad identificada como Quis Quis, el mismo que fue concretado en el primer semestre de 2017.

## 18. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se componían como sigue:

# Royalstate S.A.

	2016	2015
<b>Corto plazo:</b>		
Acuerdos comerciales:		
Proveedores	1,942	-
Compañías relacionadas (nota 15)	35,287	13,710
	<u>37,229</u>	<u>13,710</u>
Otras cuentas por pagar:		
Solseguros bancarios	-	124,142
Compañías relacionadas (nota 15)	155,878	92,695
Anticipo de venta inmuebles (1)	202,500	202,500
Dividendos por pagar (nota 13)	101,003	110,028
Otras	10,000	26,500
	<u>469,381</u>	<u>555,865</u>
<b>Total corto plazo</b>	<u>506,610</u>	<u>569,575</u>
<b>Largo plazo:</b>		
Compañías relacionadas (nota 13)	166,120	-
<b>Total largo plazo</b>	<u>166,120</u>	<u>-</u>

- (1) Corresponde al anticipo recibido de Diana Patricia Garcia Lemos al 31 de diciembre de 2016 para la venta del inmueble denominado Quis Quis

## 19. 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 a la renta por pagar (nota 21-c)	-	23,005
Impuesto al valor agregado IVA	2,614	265
<b>Total</b>	<u>2,614</u>	<u>23,270</u>

## 20. Obligaciones bancarias

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el siguiente fue el detalle de las obligaciones bancarias:

# Royalstate S.A.

	2016	2015
<b>Corto plazo</b>		
Intereses por pagar préstamo	22.720	14.208
JP Morgan Chase Bank N.A.	-	1.700.000
<b>Total corto plazo</b>	<b>22.720</b>	<b>1.714.208</b>
<b>Largo plazo</b>		
JP Morgan Chase Bank N.A. (1)	1.700.000	-
<b>Total largo plazo</b>	<b>1.700.000</b>	<b>-</b>

- (1) Comprende préstamo bancario, el cual tiene vencimiento hasta marzo de 2018 y devenga una tasa de interés anual del 7,51% (7,36 en el año 2015).

Los intereses devengados y reconocidos en los resultados del período por concepto de las obligaciones financieras ascienden a US\$ 131.821 en el 2016 y US\$125.667 en el 2015.

## 21. 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 25% y 22% aplicable a la utilidad gravable, en proporción a la participación de los accionistas domiciliados en paraísos fiscales 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)
(Pérdida) Ganancia antes del impuesto a la renta	(21.602)	265.433
Más Gastos no deducibles	21.236	-
<b>Base imponible</b>	<b>(366)</b>	<b>265.433</b>
Impuesto a la renta causado 22% (2)	-	-
Impuesto a la renta causado 25% (2)	-	66.358
<b>Total impuesto a la renta causado</b>	<b>-</b>	<b>66.358</b>
Anticipo mínimo de impuestos a la renta (3)	17.328	16.072
<b>Impuesto a la renta por pagar mayor entre el anticipo y el impuesto causado</b>	<b>17.328</b>	<b>66.358</b>
<b>Menos crédito tributario por:</b>		
Retenciones de impuesto a la renta	30.306	43.353
<b>(Crédito Tributario) Impuesto a la renta por pagar</b>	<b>(12.978)</b>	<b>23.005</b>

- (1) Representa la conciliación tributaria del año 2015 presentada ante el ente de control fiscal y basada en las cifras de los estados financieros previamente presentados en el año 2015.

## Royalstate S.A.

- (2) 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 tiene un porcentaje igual al 50% 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 25% y 22% aplicable a las utilidades gravables. A la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía ha cumplido con esta disposición legal.
- (3) 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 rigen la devolución del anticipo.

Al 31 de diciembre de 2016 el anticipo mínimo de impuesto a la renta calculado por la compañía fue mayor al impuesto causado, por lo que la compañía reconoció como gasto de impuesto del periodo el anticipo.

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

Concepto	2016			
	Saldo al inicio del año	Retenciones del año	Compensado	Saldo al final del año
<i>Activos por impuestos diferidos en relación a:</i>				
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	-	30.306	(17.328)	12.978

Concepto	2015			
	Saldo al inicio del año	Retenciones del año	Compensado	Saldo al final del año
<i>Activos por impuestos diferidos en relación a:</i>				
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	-	43.353	(43.353)	-

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo del activo por impuesto a la renta diferido representa principalmente el crédito tributario originado por las retenciones en la fuente efectuadas por los clientes a la Compañía, el cual es recuperable mediante la compensación con el impuesto a la renta causado del periodo corriente o de periodos futuros, o mediante reclamo previa presentación de la respectiva solicitud al Servicio de Rentas Internas. Dicho

# Royalstate S.A.

activo ha sido contabilizado de conformidad con lo establecido en la NIC 12 "Impuesto a las Ganancias".

## c) Pasivo por impuestos corrientes

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el detalle de los pasivos por impuestos corrientes fue como sigue:

	2016	2015
Impuesto a la renta por pagar (1)	-	23,004
Impuesto al valor agregado IVA y retenciones en la fuente	2,614	286
<b>Total</b>	<b>2,614</b>	<b>23,270</b>

(1) El movimiento del pasivo por impuesto a la renta corriente al y por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016 y 2015 es como sigue:

	2016	2015
Saldo al inicio del año	23,005	1,236
Gasto de impuesto a la renta del año (nota 21 -a))	17,338	66,358
Pago de impuesto a la renta del año anterior	(23,005)	(1,236)
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta del año	(17,338)	(43,353)
<b>Saldo pendiente de pago (nota 19)</b>	<b>-</b>	<b>23,005</b>

## 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) Contingencias

Durante el año 2016 el Servicio de Rentas Internas a notificado al Grupo Económico denominado "KFC" (grupo que integra la Compañía), como a entidades que han sido identificadas en la filtración de información de compañías del caso Panamá Papers, donde se encontraban empresas inscritas en paraísos fiscales con el fin de ocultar la identidad de sus propietarios. A la fecha de este informe la administración tributaria no ha emitido disposición alguna al respecto sobre esta compañía.

# Royalstate S.A.

## 22. Patrimonio de los accionistas

### Capital social

El capital de la Compañía al 31 de diciembre del 2016 y 2015 estaba constituido por un mil 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	%
Seaview Business INC.	Panamá	500	50%
Dexicorp S. A.	Ecuador	500	50%
		<b>1.000</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.

## 23. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2016 y la fecha de preparación de nuestro informe de 5 de octubre de 2017, no se han producido eventos que en la opinión de la Gerencia de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

# Royalstate S.A.

## 24. Autorización de los estados financieros

Los estados financieros adjuntos de **Royalstate S.A** por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 fueron autorizados para su publicación por el Consejo de Administración el 13 de julio de 2017, y serán aprobados de manera definitiva en Junta de Accionistas de acuerdo con lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.



---

Formal Group  
Carlos Montúfar  
Representante Legal



---

Armando Yuqui  
Contador General