

Royalstate S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2017

con cifras correspondientes al 31 de diciembre 2016

(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" el cual se dedica principalmente a la prestación de servicios a través de cadenas de alimentos. Cada una de las entidades que conforman el referido grupo económico tiene como objetivo generar rentabilidad desarrollando economías de escala, así como el otorgamiento de facilidades financieras para el pago de las obligaciones financieras entre compañías relacionadas.

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 2017 serán aprobados por la Junta General de Accionistas luego de la emisión del informe de auditoría de acuerdo con lo requerido por la Ley de Compañías. Sin embargo, la gerencia estima que no habrá cambios en los estados financieros adjuntos.

4. Cambios en políticas contables

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

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

- Iniciativa sobre información a revelar (modificaciones a la NIC 7).
- Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas (modificaciones a la NIC 12) (1).

Royalstate S.A.

- Mejoras anuales a las Normas NIIF Ciclo 2014-2016 (modificación referida a la clarificación del alcance de la NIIF 12) (1).

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

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

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

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

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

Cuando una entidad aplique por primera vez esas modificaciones, no se requiere que proporcione información comparativa sobre periodos anteriores. En la nota 23 se proporciona la información requerida por esta modificación a la NIC 7.

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

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

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

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

Royalstate S.A.

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

- (1) *Pronunciamientos que, por la naturaleza de las operaciones de la Compañía o las políticas adoptadas, se estima no tendrán impacto sobre los estados financieros.*
- (2) *A la fecha de autorización de los presentes estados financieros para su publicación, no existía una traducción al español oficial de este documento*
- (3) *El marco conceptual no es una Norma, pero podría ser empleado por la Compañía para resolver cuestiones de aplicación que no estuvieran previstas en ninguna NIIF, de conformidad con la jerarquía que las NIIF prevén. Una entidad utilizará el nuevo marco conceptual al desarrollar una política contable basada en él para estados financieros correspondientes a períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2020. Se admite su aplicación anticipada*

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

- NIIF 9 Instrumentos financieros

La NIIF 9 Instrumentos financieros establece los requerimientos para reconocer y medir activos financieros, pasivos financieros y algunos contratos para comprar o vender partidas no financieras. A pesar de que el IASB siempre había pensado que la NIIF 9 reemplazaría a la NIC 39 en su totalidad, en respuesta a las solicitudes de las partes interesadas de que la contabilidad de los instrumentos

Royalstate S.A.

financieros debía mejorarse rápidamente, el IASB dividió su proyecto en sustitución de la NIC 39 en tres fases principales. A medida que el IASB finalizó cada fase, emitió capítulos de la NIIF 9 que reemplazaron los requisitos correspondientes de la NIC 39.

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

Los principales cambios que incorpora esta norma son los siguientes:

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

Se debe destacar que:

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

En mayo de 2015, el IASB aprobó esta nueva norma, cuya vigencia es obligatoria para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 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:

Royalstate S.A.

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

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

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

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

- NIIF 16 Arrendamientos

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

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

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

Un arrendador continúa clasificando sus arrendamientos como arrendamientos operativos o arrendamientos financieros, y contabilizando estos dos tipos de

Royalstate S.A.

arrendamientos de diferentes maneras. Se incorporan nuevos requerimientos de información a revelar sobre los contratos de arrendamiento.

- CINIIF 23 - La incertidumbre frente a los tratamientos del Impuesto a las Ganancias

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

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

Concretamente, esta Interpretación aborda las siguientes cuestiones:

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

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

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

Royalstate S.A.

40 para reflejar las condiciones existentes en esa fecha. Sin embargo, existen limitaciones a la aplicación retroactiva de estas modificaciones.

- Annual Improvements to IFRS Standards 2015–2017 Cycle

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

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

Este documento introduce modificaciones de acuerdo con la siguiente tabla:

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

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

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

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 2017 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.

Royalstate S.A.

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.

c) Uso de estimaciones y juicios contables

La preparación de los estados financieros de acuerdo con 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.

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

Royalstate S.A.

- 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.

Estas estimaciones y juicios se realizaron en función a la mejor información disponible sobre los hechos analizados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, cualquier acontecimiento que pueda ocurrir en el futuro y que obligue a modificar dichas estimaciones en próximos ejercicios, se 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 - arrendador

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

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 registran al valor de la contraprestación recibida en los períodos con los cuales se relacionan. Los gastos se imputan a la cuenta de resultados en función del criterio del devengado, es decir, al momento de utilizar el servicio o producto, o conforme se incurren, independientemente de la fecha en la que se realiza el pago.

Royalstate S.A.

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 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.

i) Medición en el reconocimiento inicial

Las propiedades de inversión se reconocen inicialmente por su costo histórico, modificado principalmente por los bienes inmuebles (terrenos) que

Royalstate S.A.

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 ilimitada 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.

Se determinará el valor razonable de sus inversiones inmobiliarias para propósitos de revelación (modelo del coste), el valor razonable de sus propiedades de inversión se valorará a partir de una tasación practicada por un experto independiente cualificado profesionalmente y una experiencia reciente en la localidad y en el tipo de inversión inmobiliaria que está siendo valorado.

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 período.

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

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.

Royalstate S.A.

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.

La deuda financiera se reconoce inicialmente por su valor razonable menos los costos de la transacción en los que haya incurrido, 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. La tasa efectiva, es la tasa que iguala exactamente los pagos futuros de caja con el valor neto inicial del pasivo. Los intereses pagados y devengados originados de las obligaciones financieras se presentan dentro de los gastos financieros.

Las cuentas por pagar comerciales representan obligaciones de pago por compra de bienes y/o servicios que se han adquirido en el curso ordinario de

Royalstate S.A.

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. Las otras cuentas por pagar representan principalmente préstamos a relacionadas que se valoran por su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos obtenidos y el valor de reembolso se reconoce con cargo a resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

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

Compensación de instrumentos financieros

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

l) Inversiones en acciones en asociadas

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

i) Inversiones con influencia significativa

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

ii) Inversiones sin influencia significativa

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

m) 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 Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento. El gasto por impuesto a la renta reconocido en los resultados del período 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.

Royalstate S.A.

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.

Los activos por impuestos corrientes incluyen los créditos tributarios del Impuesto al Valor Agregado (IVA) y del Impuesto a la Renta; este último respecto a las retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la Compañía, y a los pagos realizados en calidad de anticipos de Impuesto a la Renta.

Los pasivos por impuestos corrientes corresponden a las retenciones del IVA, retenciones en la fuente y al Impuesto a la Renta por pagar.

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 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.

Royalstate S.A.

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

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

Resultados Acumulados

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

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

Royalstate S.A.

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 con lo establecido en la NIC 1, el ciclo normal de la operación de una entidad es el período de tiempo que transcurre entre la adquisición de los activos materiales, que entran en el proceso productivo, y la realización de los productos

Royalstate S.A.

en forma de efectivo o equivalentes al efectivo. En el caso de la Compañía se ha considerado un ciclo operativo de 12 meses.

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 indexación de éstos a dichas variables.

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

Riesgo de tasa de interés

La estructura de financiamiento de la Compañía está sustentada desde años anteriores principalmente con el financiamiento a través del sector financiero. Actualmente, la Compañía no se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de

Royalstate S.A.

interés, debido que mantiene únicamente préstamos financieros con sus relacionadas a una tasa de interés fija, ya que en el periodo se canceló en su totalidad la deuda financiera que se mantenía.

Adicionalmente, la tasa de interés promedio de endeudamiento generada por obligaciones con el sector financiero se encontró durante el año 2017 en el 8,10% (7,51% anual promedio en el 2016).

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:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Efectivo en bancos	5.794	827
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	408.112	435.341

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

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

La Compañía mantiene ciertas cuentas por cobrar comerciales que no han sido liquidadas en la fecha contractual de vencimiento pero que no se consideran deterioradas, así al 31 de diciembre de 2017 y 2016, del saldo de cuentas por cobrar a clientes el 10% y 56%, respectivamente se encuentran vencidas. El análisis de la antigüedad de los saldos vencidos fue como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Menos de tres meses	3.474	33.119
De tres meses a menos de seis meses	-	2.351
	<u>3.474</u>	<u>35.470</u>

En relación con las cuentas por cobrar comerciales 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 comerciales 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

Royalstate S.A.

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Banco del Pichicha C. A. (1)	AAA-	AAA-
JP Morgan Chase Bank N.A. (2)	AA-	AA-

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

(2) Calificación de riesgo emitida por Standard & Poor's.

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 establecidos en sus presupuestos de operación, ya que el endeudamiento contribuyó a mejorar la cobertura de liquidez existente.

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

	<u>2017</u>		
	Hasta tres meses	Más de un año	Total
Proveedores y otras cuentas por pagar	65.050	1.653.716	1.718.766
	65.050	1.653.716	1.718.766
	<u>2016</u>		
	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
	529.330	1.866.120	2.395.450

Royalstate S.A.

e) Análisis del riesgo operacional

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

- 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, basados en sistemas de reportes internos y externos.

7. Mediciones a valor razonable

Instrumentos financieros por categoría

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

Al 31 de diciembre de 2017	Activos financieros al valor razonable con cargo a resultados	Costo amortizado	Total
Activos según estados financieros:			
Efectivo en bancos	5.794	-	5.794
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	-	408.112	408.112
Total	5.794	408.112	413.906
Pasivos según estados financieros:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		1.718.766	1.718.766
Total		1.718.766	1.718.766

Royalstate S.A.

Al 31 de diciembre de 2016	Activos financieros al valor razonable con cargo a resultados	Costo amortizado	Total
Activos según estados financieros:			
Efectivo en bancos	827	-	827
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	-	435.341	435.341
Total	827	435.341	436.168
		Costo amortizado	Total
Pasivos según estados financieros:			
Obligaciones bancarias		1.722.720	1.722.720
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		506.610	506.610
Total		2.229.330	2.229.330

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 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.

En los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 no se han realizado transferencias entre el Nivel 1 y el Nivel 2.

Royalstate S.A.

Estimación del valor razonable

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

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

La Compañía considera que los valores razonables de las cuentas por cobrar – clientes y cuentas por pagar comerciales corresponden a los mismos valores comerciales reflejados contablemente en sus estados financieros, debido a que los plazos de crédito se enmarcan en la definición de condiciones normales de negocio.

Instrumentos financieros derivados

La Compañía no ha efectuado transacciones que den origen a instrumentos financieros derivados.

Valor razonable de activos no financieros

La Compañía no posee activos no financieros medidos al valor razonable, ya que los mismos se miden al costo.

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:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Total de recursos ajenos (1)	1.721.442	2.399.564
Menos: Efectivo en bancos	5.794	827
Deuda neta	1.715.648	2.398.737
Total de patrimonio neto	2.655.974	2.355.653
Capital total (2)	4.371.622	4.754.390
Ratio de apalancamiento (3)	0,39	0,50

Royalstate S.A.

- (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 2017 y 2016 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 2017 y 2016 fue como sigue.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
INT Food Services Corp Sucursal Ecuador (nota 15)	320.631	293.064
Alimentos Y Servicios Ecuatorianos Aliservis S.A.	33.478	50.085
Esther Victoria Briones Robalino	18.612	18.714
Total	372.721	361.863

10. Gastos operacionales

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Depreciación de las propiedades de inversión (nota 16)	85.567	106.094
Impuestos y contribuciones	20.460	21.057
Costos generales	1.950	28.750
Honorarios profesionales	4.284	6.576
Total	112.261	162.477

11. Otros gastos

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Fee Administrativo	12.000	12.000
Impuestos y Contribuciones	6.000	-
Representación Legal	1.100	300
Contribución Solidaria	-	7.985
Pérdida por valor patrimonial proporcional	-	55.859
Otros Gastos	666	1.663
Total	19.766	77.807

Royalstate S.A.

12. Efectivo en bancos

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo del efectivo en bancos comprendía depósitos a la vista que mantiene la Compañía, como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Banco del Pichicha C. A.	5.489	314
JP Morgan Chase Bank N.A.	305	513
Total	5.794	827

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el efectivo en bancos no mantiene restricciones para su uso.

13. 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 2017 y 2016 fue como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cuentas por cobrar comerciales:(1)		
Relacionadas (ver nota 14)	30.446	55.980
Clientes	6.149	7.844
	<u>36.595</u>	<u>63.824</u>
Otras cuentas por cobrar:		
Gastos pagados por anticipado	162	
Anticipo compra de propiedades (2)	371.517	371.517
Total	408.274	435.341

- (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 2017 y 2016:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cartera por vencer	33.122	28.354
Cartera vencida entre 1 y 360 días	3.474	35.470
Total	36.596	63.824

Las cuentas por cobrar comerciales se encuentran concentradas en tres y dos clientes al 31 de diciembre de 2017 y 2016 respectivamente.

Royalstate S.A.

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 Narcisa de Jesús Martillo Moran (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 2017, la compra del terreno se encuentra en trámites legales por lo cual no se ha cumplido con el plazo original. Sin embargo, se espera que una vez que se cumplan los términos y condiciones establecidos en los fideicomisos, se realicen las transferencias de dominio de los inmuebles a favor de la compañía.

14. 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.

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Activos:</u>		
Cuentas por cobrar comerciales (nota 13):		
Int Food Services Corp Sucursal Ecuador	30.446	55.980
Total	30.446	55.980

Royalstate S.A.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Pasivos:</u>		
Cuentas por pagar comerciales (nota 18):		
Int Food Services Corp Sucursal Ecuador (1)	6.247	33.943
Fornax Group Corp	-	1.344
Gerencia Corporativa Gerensa S.A. (2)	1.100	-
Total	7.347	35.287
Otras cuentas por pagar (nota 18):		
Int Food Services Corp Sucursal Ecuador	-	155.878
Dividendos por pagar - accionistas (3)	45.989	101.003
Total	45.989	256.881
Otras cuentas por pagar largo plazo (nota 18):		
Proadser S.A. (4)	1.653.716	166.120
Total	1.653.716	166.120
<u>Ventas</u>		
Ingresos ordinarios:		
Int Food Service Corp Sucursal Ecuador	320.631	293.064
Total	320.631	293.064
<u>Gastos:</u>		
Otros Gastos:		
Gerencia Corporativa Gerensa S.A.	12.000	5.000
Int Food Service Corp Sucursal Ecuador	-	7.000
Fornax Group Corp	1.200	1.200
Gastos financieros:		
Int Food Service Corp Sucursal Ecuador	47.190	11.361
Proadser S.A.	9.262	-
Total	69.652	24.561

- (1) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la cuenta por pagar a Int Food Services Corp Sucursal Ecuador representa el saldo pendiente de pago por intereses correspondiente a préstamos recibidos durante el periodo 2017 y 2016, los cuales se estima serán pagaderos en el corto plazo. Las tasas promedio de los intereses calculados en los años 2017 y 2016 fueron de 8% y 10,21%, respectivamente.
- (2) Al 31 de diciembre de 2017, la cuenta por pagar a Gerencia Corporativa Gerensa S.A. representa el saldo pendiente de pago por servicios recibidos por US\$12.000, los cuales se estima serán pagaderos en el corto plazo pues no tienen fecha establecida de pago, ni devengan intereses.

Royalstate S.A.

- (3) Corresponde a saldos pendientes de pago por el decreto 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:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Seaview Business INC.	45.989	45.989
Dexicorp S.A.	-	55.014
Total	45.989	101.003

Durante el periodo 2017, se realizó el pago de dividendos a su accionista Dexicorp S.A. por US\$ 55.014.

- (4) Al 31 de diciembre de 2017, la cuenta por pagar a Proadser S.A. representa el saldo pendiente de pago por préstamos recibidos durante el periodo, dicho contrato de préstamo se suscribió el 2 de enero de 2017, a ser pagado en 48 meses (diciembre 2020) con una tasa de interés del 2% anual, durante el año 2017 el interés generado fue de US\$9.262.

15. Propiedades de inversión

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

Descripción	Saldos al 31/12/16	Adiciones	Gasto por depreciación del año	Reclasificación disponible para la venta	Saldos al 31/12/17
No Depreciables					
Terrenos	3.016.695	-	-	(492.892)	2.523.803
Depreciables					
Edificios	1.968.457	-	-	(257.108)	1.711.349
Total costo	4.985.152			(750.000)	4.235.152
Depreciación acumulada	(947.029)		(85.567)	54.635	(977.961)
Total	4.038.123		(85.567)	(695.365)	3.257.191

Royalstate S.A.

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

El cargo a gastos por concepto de depreciación de las propiedades de inversión fue de US\$ 85.567 en el 2017 (US\$ 106.094 en el 2016)

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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.

Las propiedades de inversión que se encuentran en arrendamiento a su relacionada Int Food Service Corp Sucursal Ecuador se encuentran aseguradas a través de pólizas de incendios y líneas aliadas contratadas por la misma.

Al 31 de diciembre de 2017, las propiedades de inversión se encuentran garantizando líneas de crédito a favor del GRUPO KFC en los diferentes bancos nacionales, las líneas de crédito aprobadas en los bancos son globales para todo el grupo.

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

Propiedades	2017		2016	
	Saldo neto en libros	Valor razonable de los activos (1)	Saldo neto en libros	Valor razonable de los activos (2)
Terrenos:				
Edificio Banco de Guayaquil	1.338.704	1.340.339	1.338.704	1.340.339
Edificio Sector Mapasingue	461.179	447.204	461.179	447.204
La Prosperina	-	-	370.000	984.496
Edificio Savinovich	191.928	244.882	191.928	244.882
Edificio Albocentro	167.445	27.931	167.445	27.931
Terreno Atacames	115.500	34.984	115.500	34.984
Propiedad Sauces	60.000	26.179	60.000	26.179
Edificio Almendros Patricio	27.416	39.883	27.416	39.883

Royalstate S.A.

Propiedades	2017		2016	
	Saldo neto en libros	Valor razonable de los activos (1)	Saldo neto en libros	Valor razonable de los activos (2)
Edificio Sector Almendros	26.096	37.280	26.096	37.280
Edificio Sauces 8	24.665	29.110	24.665	29.110
Edificio Sector Carapungo	14.513	30.932	14.513	30.932
Edificio Sauces 8 II	13.920	23.288	13.920	23.288
Edificio Solar 7	11.741	34.566	11.741	34.566
Terreno Casa Monteserrín	-	-	122.892	144.000
Terreno Portete	70.000	33.200	70.000	33.200
Edificio Portete 6	697	723	697	723
	2.523.804	2.349.778	3.016.696	3.478.997
Edificios:				
Edificio Casa Monteserrín	-	-	202.473	322.617
Casa Atacames	189.554	304.922	201.279	304.922
Edificio Sector Mapasingue	151.803	330.025	172.279	330.025
Edificio Savinovich	67.141	185.798	78.788	185.798
Edificio Solar 7	71.618	270.361	80.307	270.361
Edificio Portete 6	50.190	74.472	57.405	74.472
Edificio Almendros Patricio	44.859	16.977	51.467	16.977
Edificio Sector Almendros	30.869	32.514	35.280	32.514
Edificio Sauces 8 II	31.402	36.286	35.245	36.286
Edificio Sauces 8	31.189	37.383	35.024	37.383
Edificio Sector Carapungo	25.478	277.906	28.621	277.906
Edificio Banco de Guayaquil	17.951	33.876	19.602	33.876
Edificio Albocentro	11.020	8.763	12.595	8.763
Propiedad Sauces	10.313	5.715	11.062	5.715
	733.387	1.540.526	1.021.427	1.937.615
Total	3.257.191	3.890.304	4.038.123	5.416.612

(1) Valores razonables considerados de la ratificación de los informes realizados en anteriores periodos realizados por peritos calificados, en los meses de noviembre y diciembre de 2017, excepto por el valor razonable del edificio Portete 6 y el solar Portete, los cuales se mantienen con el informe de valoración realizado en el año 2013.

(2) 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 del edificio Portete 6 el cual se mantiene con el informe de valoración realizado en el año 2013.

16. Inversiones en acciones en asociadas

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el siguiente era el detalle de las inversiones en acciones mantenidas en empresas asociadas:

Royalstate S.A.

	2017		2016	
	Porcentaje de participación	Valor en libros	Porcentaje de participación	Valor en libros
<u>Inversiones al valor proporcional patrimonial</u>				
Desarrollo de Viviendas Sociales S.A. Deviso	-	-	24,50%	132.141
<u>Inversiones al valor razonable</u>				
Ecopowertrans S. A. (1)	0,13%	1	0,13%	1
Peppocoi S. A. (1)	0,10%	1	0,10%	1
Total		2		132.143

(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 de diciembre de 2017 y 2016 el siguiente era el detalle de los activos no corrientes disponibles para la venta:

	2017	2016
Propiedad Quis Quis (1)	-	133.993
Propiedad Monteserrín (2)	312.509	-
Propiedad La Prosperina (2)	370.000	-
Total	682.509	133.993

(1) En el mes de octubre de 2017 la Compañía procedió con la venta de la propiedad identificada como Quis Quis por un valor de US\$ 202.500 a la Sra. Diana García Lemos, generando una utilidad en venta de activos por US\$68.500. Esto debido a la extinción de la promesa de venta firmada anteriormente con Royalgames S.A., la cual originó una compensación por US\$80.000 a la Compañía.

(2) Al 31 diciembre de 2017 la Compañía se encuentra en proceso de venta de las propiedades identificada como Monteserrín y Planta La Prosperina, las cuales se firmaron promesas de venta con su relacionada Synerassets S.A., donde se establece que serán realizadas en el transcurso de 2018.

18. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se componían como sigue:

Royalstate S.A.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Corto plazo:		
Acreedores comerciales:		
Proveedores	1.715	1.942
Compañías relacionadas (nota 14)	7.347	35.287
	<u>9.062</u>	<u>37.229</u>
Otras cuentas por pagar:		
Compañías relacionadas (nota 14)	-	155.878
Anticipo de venta inmuebles	-	202.500
Dividendos por pagar (nota 14)	45.989	101.003
Otras	10.000	10.000
	<u>55.989</u>	<u>469.381</u>
Total corto plazo	<u>65.050</u>	<u>506.610</u>
Largo plazo:		
Compañías relacionadas (nota 14)	1.653.716	166.120
Total largo plazo	<u>1.653.716</u>	<u>166.120</u>

19. Deuda financiera

Al 31 de diciembre de 2016 el siguiente era el detalle de las deudas financieras:

	<u>2016</u>
<u>Corto plazo</u>	
Intereses por pagar préstamo	22.720
Total corto plazo	<u>22.720</u>
<u>Largo plazo:</u>	
JP Morgan Chase Bank N.A.	1.700.000
Total largo plazo	<u>1.700.000</u>

Comprende al préstamo bancario del exterior, el cual se liquidó en agosto de 2017 por US\$ 1.700.000, los intereses devengados y reconocidos en los resultados del período por concepto de la obligación financiera ascienden a US\$ 57.729 en el 2017 y US\$131.821 en el 2016. El préstamo devengó una tasa de interés anual promedio de 8,10% (7,51% en el año 2016).

Tal como se describe en la nota 16, las operaciones de financiamiento se encuentran garantizadas por las propiedades de inversión del GRUPO KFC.

Royalstate S.A.

20. 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% 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 2017 y 2016. Un detalle de la conciliación tributaria fue como sigue:

	<u>2017 (1)</u>	<u>2016</u>
Resultado antes del impuesto a la renta	262.164	(21.602)
Más: Gastos no deducibles	8.573	21.236
Menos: Rentas Exentas	148.507	-
Base imponible	122.230	(366)
Impuesto a la renta causado 25% (2)	30.558	-
Total impuesto a la renta causado	30.558	-
Anticipo mínimo de impuestos a la renta (3)	15.364	17.328
Impuesto a la renta por pagar mayor entre el anticipo y el impuesto causado	30.558	17.328
Menos crédito tributario por:		
Retenciones de impuesto a la renta	41.347	30.306
(Crédito Tributario) Impuesto a la renta por pagar	(10.790)	(12.978)

- (1) Corresponde a las cifras incluidas en la declaración de impuesto a la renta del año 2017 presentado por la Compañía en abril de 2018 y que mantiene diferencias con los estados financieros finales debido a la reclasificación de inmuebles como activos no corrientes disponibles para la venta.
- (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 el año 2017 se calculó en base a la tasa corporativa del 25% 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 rige la devolución del anticipo.

Royalstate S.A.

La Compañía no aplica la rebaja propuesta en el decreto 210 publicado el 20 de noviembre de 2017, debido a que el impuesto causado fue mayor al anticipo del impuesto a la renta generado, con lo cual la Compañía reconoció como gasto de impuesto del periodo el impuesto a la renta calculado en la conciliación tributaria.

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 2017 y 2016 la Compañía identificó partidas que generaban dicho impuesto, un detalle es como sigue:

Concepto	2017			Saldo al final del año
	Saldo al inicio del año	Retenciones del año	Compensado	
<i>Activos por impuestos diferidos con relación a:</i>				
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	12.978	28.370	(30.558)	10.790

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

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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 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 2017 y 2016 el detalle de los pasivos por impuestos corrientes fue como sigue:

Royalstate S.A.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta	71	-
Impuesto al valor agregado IVA y retenciones en la fuente	1.105	2.614
Total	1.176	2.614

El movimiento del pasivo por impuesto a la renta corriente al y por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017 y 2016 es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldos al inicio del año	-	23.005
Gasto de impuesto a la renta del año (nota 22 -a)	30.558	17.328
Pago de impuesto a la renta del año anterior	-	(23.005)
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	(30.558)	(17.328)
Saldo pendiente de pago	-	-

d) Reforma tributaria

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

i) Con relación al impuesto a la renta:

- Se modifica la tarifa de Impuesto a la Renta de acuerdo con el siguiente detalle:

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

(1) Son exportadores habituales, según el Art. 148 RLORTI, cuando: a) sus exportaciones netas sean \geq al 25% del total de sus ventas netas anuales del ejercicio fiscal anterior; y, b) realice por lo menos 6 exportaciones en un mismo año fiscal y en diferentes periodos mensuales. En el caso de exportaciones de producción cíclica, se considerará por lo menos 3 exportaciones en un mismo año fiscal y en diferentes periodos mensuales.

- Sobre las operaciones de más de mil dólares de los Estados Unidos de América, se establece la obligatoriedad de utilizar a cualquier institución del sistema financiero para realizar el pago a efectos de la deducibilidad de Impuesto a la Renta.

Royalstate S.A.

- Se elimina la reserva en las actas de determinación y liquidaciones de pago por diferencias en la declaración o resoluciones de aplicación de diferencias, efectuadas por la administración tributaria con el señalamiento del estado en que se encuentren.
- Solo podrán acogerse a la reducción de los 10 puntos porcentuales de Impuesto a la Renta, por concepto de Reinversión de Utilidades del Ejercicio, las sociedades exportadoras habituales, así como las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y aquellas sociedades de turismo receptivo.

e) Revisión fiscal

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

f) Contingencias

Durante el año 2016 el Servicio de Rentas Internas notificó al Grupo Económico denominado "KFC" (grupo que integra la Compañía), como entidades que han sido identificadas en la filtración de información de compañías del caso Panamá Papers. A la fecha de este informe la administración tributaria no ha emitido disposición alguna al respecto sobre esta Compañía.

21. Patrimonio de los accionistas

Capital social

El capital de la Compañía al 31 de diciembre de 2017 y 2016 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 2017 y 2016, fue la siguiente:

<u>Accionista</u>	<u>Nacionalidad</u>	<u>Acciones</u>	<u>%</u>
Seaview Business INC.	Panamá	500	50%
Dexicorp S. A.	Ecuador	500	50%
		1.000	100%

Royalstate S.A.

Gestión de capital

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

- Asegurar el normal funcionamiento de sus operaciones y la continuidad del negocio en el largo plazo.
- Asegurar el financiamiento de nuevas inversiones y el mantenimiento de las operaciones de la Compañía.
- Mantener una estructura de capital adecuada acorde a los ciclos económicos que impactan al negocio 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.

22. Compromisos

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

Cliente	Ubicación del bien	Canon de arrendamiento mensual	Vigencia
Int Food Service Corp (Sucursal Ecuador)	Solar 14, manzana 435, ubicado en las calles Vigésima Novena y Sedalana, Parroquia Febres Cordero, Ciudad de Guayaquil. Local K117	8% sobre las ventas netas mensuales	Hasta el 29 de noviembre de 2019
	Bien inmueble número 14, ubicado en la Supermanzana B-Once, Manzana E, sector Carapungo, situado en la parroquia Calderón, del cantón Quito. Local G025	8% sobre las ventas netas mensuales	Hasta el 1 de enero de 2026
	Bien inmueble ubicada en la vía Daule Km 5 1/2 de la lotización Mapasingue, parroquia urbana Tarqui de la ciudad de Guayaquil. Local K034	8% sobre las ventas netas mensuales	Hasta el 1 de enero de 2021
	Lote de terreno y construcción ubicado en la parroquia y cantón Atacames, provincia de Esmeraldas. Local K116	8% sobre las ventas netas mensuales	Hasta el 1 de noviembre de 2024
Alimentos y Servicios Ecuatorianos Aliservis S.A.	Inmueble ubicado en la Calle Chile y Azuay esquina, Parroquia Urbana Ximena, Cantón Guayaquil, Provincia de Guayas. Local "Domino's Pizza"	2.600	Hasta el 31 de mayo de 2026
Esther Victoria Briones Robalino	Bien inmueble, ubicado en la ciudad Sauces #8, de la ciudad de Guayaquil.	1.500	Hasta el 13 de noviembre de 2016

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

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

2017

Royalstate S.A.

	Saldos al 31 de diciembre del 2016	Efectivo provisto (utilizado) por préstamos/dividendos	Ajuste Compra de Acciones Periodo Anterior	Provisiones Intereses	Saldos al 31 de diciembre del 2017
Deuda financiera	1.700.000	(1.700.000)	-	-	-
Dividendos por pagar	101.003	(55.014)	-	-	45.989
Préstamos relacionadas	321.998	1.510.456	(188.000)	9.262	1.653.716
Total	2.123.001	(244.558)	(188.000)	9.262	1.699.704

	2016		
	Saldos al 31 de diciembre del 2015	Efectivo provisto (utilizado) por préstamos	Saldos al 31 de diciembre del 2016
Deuda financiera	1.700.000	-	1.700.000
Dividendos por pagar	110.028	(9.025)	101.003
Préstamos relacionadas	109.670	212.328	321.998
Total	1.919.698	203.303	2.123.001

24. Reclasificaciones

Al 31 de diciembre de 2016 y 2017, para efectos de presentación de los estados financieros auditados y el cumplimiento de Normas Internacionales de Información Financiera, hemos reclasificado ciertas partidas cuyo detalle fue como sigue:

Royalstate S.A.

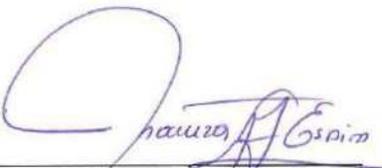
	2016		<u>Estados Financieros Auditados</u>	
	<u>Estados Financieros Internos de la Compañía</u>	<u>Reclasificaciones</u>		
		Debe		Haber
Pasivos corrientes:				
Otras cuentas por pagar:				
Compañías Relacionadas	1.644.454	1.644.454	-	
Pasivos no corrientes:				
Otras cuentas por pagar:				
Compañías Relacionadas	-	-	1.644.454	
Total		1.644.454	1.644.454	

25. Eventos subsecuentes

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

26. Autorización de los estados financieros

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



Fornax Group
Representante Legal
Narciza Espin
Apoderado General



Armando Yuqui
Contador General