

INVESTEAM S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estados de situación financiera

Estados de resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólar estadounidense
NIIF	-	Norma Internacional de Información Financiera
RUC	-	Registro Único de Contribuyente
SRI	-	Servicio de Rentas Internas
IESS	-	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social

Q Av. Amazonas N21-147 y Robles, Of. 720 y 803
T +593 (2) 2506 866
F +593 (2) 2554 656

G Av. Francisco de Orellana y Miguel H. Alcívar,
Centro Empresarial Las Cámaras , Of. 401 y 502
T +593 (4) 2683 789
F +593 (4) 2683 873

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

www.moorestephens-ec.com

A la Junta General de
Accionistas

Investeam S.A.

Guayaquil, 5 de abril del 2017

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Investeam S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Investeam S.A. al 31 de diciembre del 2016, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección "Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe.

Somos independientes de Investeam S.A., de acuerdo con el Código de ética para Profesionales de la Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de acuerdo con esos requerimientos y con el código de ética de IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Otros asuntos

Los estados financieros adjuntos, de Investem S.A., al 31 de diciembre del 2015, fueron examinados por otros auditores cuyo dictamen fechado 5 de abril del 2016, expresó una opinión sin salvedades sobre dichos estados financieros.

A la Junta General de Accionistas de
Investeam S.A.
Guayaquil, 5 de abril del 2017

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

La Administración de Investeam S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros adjuntos, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Entidad para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionadas con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista alguna otra alternativa realista.

La Administración de Investeam S.A. es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye 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 detecte siempre un error material cuando existe. Los errores materiales pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente influir 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. Además como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la entidad.

A la Junta General de Accionistas de
Investeam S.A.
Guayaquil, 5 de abril del 2017

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración de la Compañía.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, determinamos sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de Investeam S.A. en relación con, entre otras cuestiones, 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

Nuestra opinión por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2016, sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias como agente de retención y percepción de Investeam S.A., se emite por separado.

Número de Registro en la
Superintendencia de Compañías,
Valores y Seguros: SC-RNAE-2-760

Fernando Castellanos R.
Representante Legal
No. de Registro: 36169

INVESTEAM S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2016	Reestructurado (Ver Nota 25) 2015
Ingresos			
Ingresos	22	25.181.769	21.417.131
Costo de viviendas	23	<u>(19.351.456)</u>	<u>(15.621.150)</u>
Utilidad bruta		5.830.313	5.795.981
Gastos operativos			
Administración	23	(2.337.154)	(1.949.574)
Ventas	23	<u>(664.556)</u>	<u>(462.253)</u>
Utilidad (pérdida) operacional		2.828.603	3.384.154
Gastos financieros		(483.670)	(758.035)
Otros ingresos (gastos), neto		<u>259.151</u>	<u>266.352</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta		2.604.084	2.892.471
Impuesto a la renta	17	<u>(608.829)</u>	<u>(630.957)</u>
Utilidad neta del año		<u>1.995.255</u>	<u>2.261.514</u>
Otro resultado del año			
Ganancia actuarial en jubilación patronal y bonificación por desahucio	19	16.489	(408)
Resultado integral del año		<u>2.011.744</u>	<u>2.261.106</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Luis Córdova
Representante Legal


CPA Jessica Aspiazú
Contadora

INVESTEAM S.A.

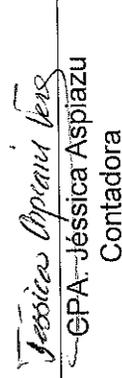
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresados en miles de dólares estadounidenses)**

Referencia a Notas	Capital social	Aporte para futura capitalizaciones	Reservas		Resultados acumulados			Total
			Legal	Facultativa	Por aplicación inicial de NIIF	Otro Resultado Integral	Resultados Acumulados	
Saldos al 1 de enero del 2015	300.000	1.844.600	-	-	(341.574)		623.416	2.426.442
Efecto de corrección de Activo por Impuesto Diferido							(476.890)	(476.890)
Efecto de adopción de Enmienda a la Nic 19 (Nota 2.17)						(14.204)		(14.204)
Saldos al 1 de enero del 2015 reestructurados	300.000	1.844.600	-	-	(341.574)	14.204	146.526	1.935.348
Resoluciones de la Junta de Accionistas del 2015:								
Pago de dividendos	21						(200.000)	(200.000)
Otros ajustes menores							(4)	(4)
Utilidad neta y resultado integral del año						(408)	2.261.514	2.261.106
Saldos al 31 de diciembre del 2015	300.000	1.844.600	-	-	(341.574)	(14.612)	2.208.036	3.996.450
Resoluciones de la Junta de Accionistas del 2015:								
Apropiación de reservas	21		150.000	67.792			(217.792)	(1.844.600)
Devolución de aportes							(1.963)	(1.963)
Otros menores							1.995.255	2.011.744
Utilidad neta y resultado integral del año						16.489		
Saldos al 31 de diciembre del 2016	300.000	-	150.000	67.792	(341.574)	1.877	3.983.536	4.161.631

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Luis Córdova
Representante Legal

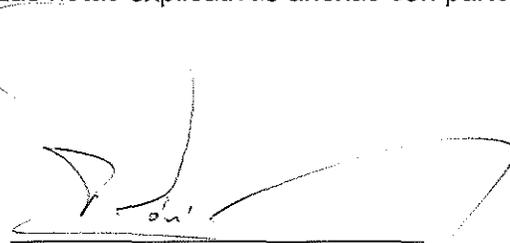


Jessica Aspiazú
GPA-Jessica Aspiazú
Contadora

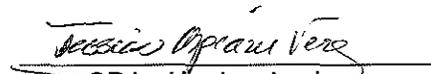
INVESTEAM S.A.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2016	2015
Flujo de efectivo de las actividades de operación			
Recibido de clientes		22.490.936	17.369.857
Pagado a proveedores y otros		(18.644.295)	(18.321.459)
Pagos efectuados a empleados		(1.208.734)	(874.365)
Pagos efectuados de impuestos		<u>(584.855)</u>	<u>(341.876)</u>
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de operación		2.053.052	(2.167.843)
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Adiciones netas de propiedades de inversión	10	(1.194.577)	-
Adiciones netas propiedades y equipos	9	(217.914)	(174.978)
Adiciones netas intangibles		<u>(4.149)</u>	<u>(12.279)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		(1.416.640)	(187.257)
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Recepción de dinero de obligaciones con terceros		577.696	2.103.751
Recepción de dinero de obligaciones bancarias		1.535.251	116.896
Pago de dividendos		<u>-</u>	<u>(200.000)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión		2.112.947	2.020.647
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo		2.749.359	(334.453)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>688.397</u>	<u>1.022.850</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	<u>3.437.756</u>	<u>688.397</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Luis Córdova
Representante Legal



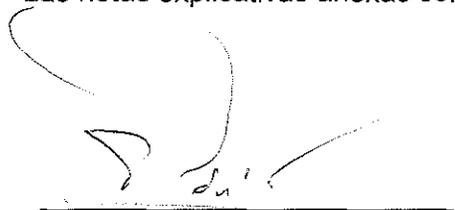
CPA. Jessica Aspiazú
Contadora

INVESTEAM S.A.

**CONCILIACION ENTRE LA UTILIDAD NETA Y LOS
FLUJOS PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACION
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2016	2015
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad neta del año		1.995.255	2.261.514
Más cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Depreciación	9	44.565	43.075
Amortizaciones		10.115	8.608
Provisión para jubilación patronal y desahucio		19.412	21.174
Impuesto diferido	17	152.207	169.086
		<u>2.221.554</u>	<u>2.503.457</u>
Cambios en activos y pasivos:			
Documentos y cuentas por cobrar, neto		4.455.504	(2.604.868)
Inventarios		6.312.300	238.609
Documentos y cuentas por pagar		(10.923.672)	(2.926.844)
Pasivos acumulados		<u>(12.634)</u>	<u>621.803</u>
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de operación		<u>2.053.052</u>	<u>(2.167.843)</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Luis Córdova
Representante Legal



CPA. Jéssica Aspíazu
Contadora

INVESTEAM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015 (Expresado en miles de dólares estadounidenses)

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y operaciones

Investeam S.A. fue constituida el 8 de octubre de 2004 e inscrita en el Registro Mercantil en octubre 21 del mismo año, en la ciudad de Guayaquil. Su actividad principal es la adquisición de terrenos para construcción de proyectos inmobiliarios por cuenta propia y/o ajena de todas clases de vivienda familiares o unifamiliares para su posterior venta.

En el 2011, la Compañía inició un importante proyecto inmobiliario denominado "La Romareda", ubicado en Guayaquil en el kilómetro 1.8 de la Av. Narcisa de Jesús Martillo Morán (Autopista Terminal Terrestre – Pascuales), provincia del Guayas de la Parroquia Tarqui. La dirección de la obra está a cargo de Summa Proyectos C.A. y la promoción inmobiliaria está a cargo de Investeam S.A.

1.2 Situación financiera del país

Durante el año 2016, la situación económica del país continúa afectada por los bajos precios de exportación de los barriles de petróleo, la cual es fuente principal de ingresos del país, así como también otros aspectos tales como la devaluación de otras monedas en comparación con el dólar estadounidense, moneda oficial del país.

Con el fin de afrontar estas situaciones, el Gobierno ha diseñado diferentes alternativas, entre las cuales se destacan la priorización de las inversiones, incremento de la inversión extranjera a través de beneficios tributarios, emisión de bonos del estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y otros gobiernos, mantenimiento de restricción de importaciones a través de salvaguardas y derechos arancelarios, entre otros.

La Administración de la Compañía considera que las situaciones antes indicadas no han originado efectos que ameriten impactos significativos en los estados financieros y las operaciones de la Compañía.

1.3 Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 han sido emitidos con autorización del 20 de marzo del 2017 dada por parte de la Administración de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración del Directorio y de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF vigente al 31 de diciembre de 2016 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

INVESTEAM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

2.1 Bases de preparación de estados financieros

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan. Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

Con el objeto de presentar de forma comparativa los estados financieros del año 2015 con los del año 2016, se han efectuado ciertas reclasificaciones y/o agrupaciones de los estados financieros y sus notas.

2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado nuevas normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia. Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros de la Compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
NIC 7	Enmiendas que incorporan revelaciones adicionales que permiten analizar los cambios en sus pasivos derivados de las actividades de financiación.	1 de enero del 2017
NIC 12	Enmienda. Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas.	1 de enero del 2017
NIIF 12	Mejora. Aclaración del alcance de los requerimientos de información a revelar en la NIIF 12.	1 de enero del 2017
NIC 28	Mejora. Medición de las participadas al valor razonable: ¿una opción de inversión por inversión o una opción de política coherente?.	1 de enero del 2018
NIC 40	Enmienda. Transferencias de propiedades de inversión.	1 de enero del 2018
NIIF 1	Mejora. Supresión de exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez.	1 de enero del 2018
NIIF 2	Enmienda: Clasificación y medición de las operaciones de pago basadas en acciones.	1 de enero del 2018
NIIF 4	Enmiendas relativas a la aplicación de la NIIF 9 (Instrumentos Financieros).	1 de enero del 2018
NIIF 9	Mejora. Reconocimiento y medición de activos financieros.	1 de enero del 2018
NIIF 9	Enmienda. Se ha revisado de forma sustancial la contabilidad de coberturas para permitir reflejar mejor las actividades de gestión de riesgos de los estados financieros; además, permite los cambios de los llamados "créditos propios".	1 de enero del 2018
NIIF 15	Mejora. Requerimientos para reconocimiento de ingresos que aplican a todos los contratos con clientes (excepto por contratos de leasing, contratos de seguros e instrumentos financieros).	1 de enero del 2018
IFRIC 22	Interpretación: Efectos de las variaciones de los tipos de cambio.	1 de enero del 2018
NIIF 16	Publicación de la norma: "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.	1 de enero del 2019

INVESTEAM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

La Administración de la Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF e interpretaciones antes descritas, considerando la naturaleza de sus actividades, no se generará un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

2.3 Traducción de moneda extranjera

Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos, otras inversiones altamente líquidas con vencimientos originales de tres meses o menos y sobregiros bancarios.

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la Compañía mantuvo activos financieros en las categorías de "préstamos y cuentas por cobrar" y "activos mantenidos hasta su vencimiento". De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican seguidamente:

(a) Préstamos y cuentas por cobrar

Representados en el estado de situación financiera por cuentas por cobrar clientes. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

INVESTEAM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

(b) Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo que la Administración tiene la intención y capacidad de mantener hasta su vencimiento.

Las inversiones mantenidas hasta su vencimiento se incluyen como parte de los activos corrientes, debido a que cuenta con un vencimiento inferior a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera.

(c) Otros pasivos financieros

Representados en el estado de situación financiera por las Obligaciones financieras, proveedores, cuentas por pagar a compañías relacionadas y otras cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias o pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior

(a) Préstamos y cuentas por cobrar

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Cuentas por cobrar comerciales: Son registradas al precio de venta pactado contractualmente con el cliente, respecto al modelo de la vivienda negociada y sus características, mediante la transferencia al cliente de la totalidad de los riesgos y beneficios de la propiedad inmueble. Estas cuentas por cobrar son

INVESTEAM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

registradas en función de las viviendas concluidas y que están negociables o vendibles.

- (ii) Otras cuentas por cobrar: Representadas principalmente por préstamos a empleados, que se liquidan en el corto plazo. Se registran al valor del desembolso realizado, que es equivalente a su costo amortizado

(b) Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento:

Corresponden a inversiones en títulos valores con vencimientos originales de 1 a 12 meses. Posterior a su reconocimiento inicial, se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo; los intereses se reconocen en el estado de resultados integrales en la cuenta intereses ganados del rubro "Otros Ingresos/egresos, neto" cuando se ha establecido el derecho de la Compañía a percibir su pago.

(c) Otros pasivos financieros

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Préstamos con instituciones financieras: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a préstamos y obligaciones utilizadas en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados integrales, bajo el rubro de gastos por intereses.
- (ii) Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales o del exterior en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta 60 días. En caso de que sus plazos de pago pactados sean mayores a 12 meses, se presentan como pasivos no corrientes y generan intereses, que se reconocen en el estado de resultados integrales bajo el rubro de gastos por intereses.
- (iii) Cuentas por pagar a entidades relacionadas: Corresponden a obligaciones de pago principalmente por deudas adquiridas en años anteriores que son exigibles por parte del acreedor en el corto plazo. No devengan intereses y se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

INVESTEAM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

2.5.3 Deterioro de activos financieros

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. El deterioro para cubrir pérdidas se establece por el importe de la pérdida que se valora como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados descontado a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la Compañía no ha registrado provisiones por deterioro de sus cuentas por cobrar.

Si, en un periodo posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y, dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida previamente reconocida.

2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.6 Inventarios

El terreno está registrado al costo de adquisición. Esta cuenta es acreditada para propósitos de registrar el costo de ventas de las villas, el cual es determinado en función de las villas efectivamente entregadas a clientes, dividido el costo de adquisición para el área total de terreno en metros cuadrados. El resultado obtenido es multiplicado por el área habitacional vendible de villas negociables

2.7 Propiedades y equipo

Las propiedades y equipo son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos. El costo también puede incluir transferencias del

INVESTEAM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

patrimonio de cualquier ganancia o pérdida en contratos que califican como coberturas de flujos de efectivo de compras de maquinarias y equipos.

La depreciación de otras propiedades y equipos, es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes del activo fijo, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y no considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus propiedades y equipos al término de su vida útil será irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas de propiedades, plantas y equipos son las siguientes:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>
Edificios	30 años
Equipos de oficina	3 años
Muebles de oficina	10 años
Equipos electrónicos	3 años
Equipos de comunicación	3 años
Instalaciones	10 años

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades y equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Cuando el valor en libros de un activo de propiedad, planta y equipos excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

Los intereses y otros costos de endeudamiento se capitalizan siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables. Un activo calificable es aquél que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso, período que la Administración ha definido como mayor a un año. Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 todos los proyectos de la empresa se han liquidado en plazos inferiores a un año, por lo que no se han activado costos de intereses por endeudamiento, excepto por las diferencias en cambio incurridas en los pasivos con proveedores del exterior para la adquisición de maquinarias y equipos. Las diferencias en cambio se activan hasta el momento en que los activos están listos para su utilización.

2.8 Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión son terrenos mantenidos con la finalidad de obtener ingresos por plusvalías (apreciación del capital en la inversión), pero no para la venta en el curso normal del negocio, uso de la producción o abastecimiento de bienes o servicios, o para propósito administrativos.

INVESTEAM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

Las propiedades de inversión se contabilizan inicialmente a su valor de adquisición y posteriormente serán medidos a su valor razonable, por medio de valoraciones periódicas a ser realizadas por peritos independientes debidamente registrados en la Superintendencia de Compañía, Valores y Seguros.

Las valoraciones deberán ser realizadas anualmente por la compañía o, en su defecto, en la fecha en la cual la Administración de la Compañía cuente con información de cambios significativos en el valor razonable de dichos activos. Los incrementos o decrementos en el valor en libros que surgen de la revaluación de los terrenos se cargan a "Otros ingresos, neto" en el estado de resultado integral.

Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía no revaluó sus propiedades de inversión.

2.9 Activos intangibles

Los gastos asociados al mantenimiento de programas informáticos se reconocen como gastos a medida que se incurren. Los gastos de desarrollo directamente atribuibles al diseño y realización de pruebas de programas informáticos que sean identificables, únicos y susceptibles de ser controlados por la Compañía se reconocen como activos intangibles, cuando se cumplen las siguientes condiciones:

- Técnicamente, es posible completar la producción del activo intangible de forma que pueda estar disponible para su utilización ;
- La dirección tiene intención de completar el activo intangible en cuestión, para usarlo;
- La entidad tiene capacidad para utilizar el activo intangible;
- Se puede demostrar la forma en que el activo intangible vaya a generar probables beneficios económicos en el futuro;
- Existe disponibilidad de los adecuados recursos técnicos, financieros o de otro tipo, para completar el desarrollo y para utilizar el activo intangible; y
- El desembolso atribuible al activo intangible durante su desarrollo puede valorarse de forma fiable.

Los costos directamente atribuibles que se capitalizan como parte de los programas informáticos incluyen los gastos del personal que desarrolla dichos programas y un porcentaje adecuado de gastos generales.

Los gastos que no cumplan estos criterios son reconocidos como un gasto en el momento en el que se incurran. Los desembolsos sobre un activo intangible reconocidos inicialmente como gastos del ejercicio no se reconocerán posteriormente como activos intangibles.

2.10 Deterioro de activos no financieros (intangibles y propiedades y equipos)

Los activos que tienen vida útil indefinida y no están sujetos a amortización, tales como las plusvalías mercantiles, se someten a pruebas anuales de deterioro en su valor. Los activos sujetos a depreciación y amortización, se someten a pruebas de deterioro cuando

INVESTEAM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso.

Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). Los saldos en libros de activos no financieros distintos de la plusvalía mercantil que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

En el caso que el monto del valor en libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, no se han reconocido pérdidas por deterioro de activos no financieros. En el caso de la plusvalía mercantil porque su valor recuperable excede el valor en libros de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece y en el caso de otros activos (proyectos informáticos y propiedades, planta y equipos) debido a que la Administración ha determinado que no existen indicadores de deterioro.

2.11 Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

- (i) Impuesto a la renta corriente: La provisión para Impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.
- (ii) Impuesto a la renta diferido: El Impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF. El Impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los activos por impuestos diferidos comprenden las cantidades de impuestos sobre las ganancias a recuperar en periodos futuros, relacionadas con:

- (i) las diferencias temporarias deducibles;
- (ii) la compensación de pérdidas obtenidas en periodos anteriores que todavía no hayan sido objeto de deducción fiscal;

INVESTEAM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

- (iii) la compensación de créditos tributarios no utilizados procedentes de periodos anteriores, siempre y cuando no se solicite su devolución ante el Servicio de Rentas Internas y sea probable la disponibilidad de ganancias fiscales futuras, para su utilización.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el *derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes* con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

2.12 Beneficios a los empleados

(a) Beneficios de corto plazo:

Se registran en el rubro de provisiones del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- i) La participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte del costo de ventas, los gastos administrativos o gastos de ventas en función de la labor de la persona beneficiaria de este beneficio.
- ii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- iii) Décimo tercer y décimo cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

(b) Beneficios de largo plazo (Jubilación Patronal, Desahucio y Fondo Ejecutivos):

Provisiones de jubilación patronal y desahucio: La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

INVESTEAM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconocen con cargo a los costos y gastos (resultados) del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo a una tasa de 4.14% (2015: 4.36%) anual equivalente a la tasa promedio de los bonos de gobierno de Estados Unidos de América, que están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incremento futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a resultados integrales en el periodo en el que surgen. Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en resultados del año. Al cierre del año las provisiones cubren a todos los trabajadores que se encontraban trabajando para la Compañía.

2.13 Provisiones corrientes

Las provisiones se reconocen cuando (i) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

2.14 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta de las viviendas en el curso normal de sus operaciones. Los ingresos se muestran netos de impuestos, rebajas y descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía puedan ser medidos con fiabilidad y cuando se hace entrega de las viviendas al comprador y en consecuencia transfieren, los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de esos bienes y no mantiene el derecho a disponer de ellos, ni a mantener un control sobre los mismos.

2.15 Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía se deduce del patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en los estados financieros en el periodo en el que los dividendos se aprueban por los accionistas de la Compañía.

INVESTEAM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

2.16 Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago, de acuerdo a los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) en la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros".

2.17 Cambio en políticas contables

En el año 2016 la Compañía adoptó la enmienda a la NIC 19 "Beneficios a los empleados" referente al cambio en la tasa de descuento utilizada para el cálculo de los beneficios post – empleo (Provisiones de jubilación patronal y desahucio), en la cual se establece que para efectos comparativos se reestructuren los estados financieros al 1 de enero del 2015 como se detallan a continuación:

	Provisiones por beneficios post - empleo			Patrimonio
	Jubilación patronal	Desahucio	Total	Resultados acumulados
Saldos registrados previamente al 1 de enero del 2015	24.021	5.211	29.232	2.350.902
Efecto de adopción de enmienda a la NIC 19	13.222	982	14.204	(14.204)
Saldos reestructurados al 1 de enero del 2015 (Nota	37.243	6.193	43.436	2.336.698

Las tasas de descuento anuales utilizadas en la determinación de las provisiones por beneficios post - empleo antes de la modificación a la NIC 19 para los años 2015 y 2014 fueron 6.31% y 6.54%, respectivamente, las cuales correspondían a la tasa promedio de los bonos del gobierno, publicada por el Banco Central del Ecuador, sin embargo; de acuerdo a la enmienda, se establece que para las monedas donde no exista un mercado amplio de bonos u obligaciones empresariales de alta calidad, se utilizará la tasa de los bonos corporativos de alta calidad denominados en esta moneda, siendo el dólar la moneda en la cual se liquidarán estos pasivos, la tasa de bonos de alta calidad, corresponde a la tasa promedio de los bonos corporativos emitidos en Estados Unidos de América, los cuales están denominados en la misma moneda en la que los beneficiarios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento y que para el 2015 y 2014 correspondían al 4.36% y 4.15%, respectivamente.

El efecto de este asunto sobre los resultados del 2015 fue de US\$4,837 y de US\$(408) en otros resultados integrales.

3. ADMINISTRACION DE RIESGOS

3.1. Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de moneda, riesgo de valor razonable de tasa

INVESTEAM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

de interés, riesgo de tasa de interés de los flujos de efectivo y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

La División de tesorería tiene a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas aprobadas por el Directorio. La Tesorería de la Compañía identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas de la Compañía. El Directorio proporciona por escrito principios para la administración general de riesgos así como políticas escritas que cubren áreas específicas, tales como el riesgo de tipo de cambio, el riesgo de tasas de interés, el riesgo de crédito, el uso de instrumentos financieros derivados y no derivados y para la inversión de los excedentes de liquidez.

(a) Riesgos de mercado

(i) Riesgo de precio y concentración

La exposición a la variación de precios de la Compañía está relacionada con el componente del sector de la construcción y a posibles medidas de orden gubernamental sobre la actividad, que podrían llegar a convertirse en un componente importante del costo de los bienes proporcionados por la Compañía.

La Compañía está expuesta al riesgo de mercado el cual es sensible a los indicadores del sector de la construcción, y a posibles medidas de orden gubernamental sobre la actividad.

Su principal riesgo en este sentido está relacionado con el riesgo de precio, el cual está influido por variables, como el índice de precios de la construcción (IPCO) correlacionado con la inflación, que afectaría al consumo de los hogares del país para el sector inmobiliario.

La Administración reduce su exposición al riesgo de mercado al constituirse exclusivamente como un instrumento para la adquisición de inmuebles, urbanización, construcción, promoción y venta de los proyectos inmobiliarios objeto de la Compañía.

(b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo, instrumentos financieros derivados y depósitos en bancos e instituciones financieras, así como de la exposición al crédito de los clientes, que incluye a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas. Respecto de bancos e instituciones financieras, sólo se acepta a instituciones cuyas calificaciones de

INVESTEAM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

riesgo independientes determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad, dinámica y respaldo a las inversiones de la empresa.

No se excedieron los límites de crédito durante el periodo de reporte y la Administración no espera que la Compañía incurra en pérdida alguna por desempeño de estas contrapartes.

La Compañía mantiene su efectivo y equivalente de efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación (1)</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Banco de Guayaquil S.A.	AAA/AAA-	AAA/AAA-
Banco Pichincha C.A.	AAA-	AAA-
Banco Produbanco S.A.	AAA-	AAA-
Banco Internacional S.A.	AAA-	AAA-

(1) Datos disponibles al 30 de junio del 2016.

(c) Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades comerciales. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo de doce meses.

Los excedentes de efectivo mantenido por la Compañía y saldos por encima del requerido para la administración del capital de trabajo se administran en inversiones temporales de renta fija que generan intereses.

El cuadro a continuación analiza los pasivos financieros de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera hasta la fecha de su vencimiento. Los pasivos financieros incluyen en el análisis si sus vencimientos contractuales son esenciales para la comprensión del tiempo de los flujos de efectivo. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

	<u>Menos de 1 año</u>	<u>Entre 1 y 2 año</u>	<u>Entre 2 y 5 año</u>
Al 31 de diciembre de 2016			
Préstamos con instituciones financieras	1.804.063	1.968.852	105.087
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	2.123.950	-	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	598.495	2.390.342	-
Al 31 de diciembre de 2015			
Préstamos con instituciones financieras	2.250.000	92.751	-
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	2.789.619	-	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	89.337	735.830	-

INVESTEAM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

3.2. Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

Continuando con el modelo de negocio y factibilidad interna que maneja la Compañía se administra el riesgo de capital tomando en consideración los siguientes puntos:

- Se trazan horizontes de retorno de capital de corto (menores a 1 año), mediano (entre 1 y 3 años) y largo (más de 3 años) plazo que permita analizar el mayor valor económico a la Compañía.

Adicionalmente, consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo cuentas por pagar comerciales y compañías relacionadas) menos el efectivo y equivalentes al efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2016 y de 2015 fueron los siguientes:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Total préstamos con entidades financieras	3.878.002	2.342.751
Cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar	2.123.950	2.789.619
Cuentas por pagar a relacionadas	2.988.837	825.167
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(3.437.756)</u>	<u>(688.397)</u>
Deuda neta	5.553.033	5.269.140
Total patrimonio	<u>4.161.631</u>	<u>3.996.450</u>
Capital total	9.714.664	9.265.590
Ratio de apalancamiento	57%	57%

4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

INVESTEAM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- (a) Provisiones por beneficios a empleados a largo plazo: Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de Jubilación patronal y Desahucio para lo cual utiliza estudios actuariales practicados por profesionales independientes. (Nota 2.12).
- (b) Propiedades y equipos: La determinación de las vidas útiles y valor residual se evalúan al cierre de cada año (Nota 2.8).
- (c) Impuesto a la renta diferido: La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos (fundamentalmente efectos de la adopción de las NIIF) se revertirán en el futuro.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

5.1. Categorías de instrumentos financieros

A continuación se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	2016		2015	
	Corriente US\$	No corriente US\$	Corriente US\$	No corriente US\$
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	3.437.756	-	688.397	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Cuentas por cobrar clientes	982.071	-	5.558.232	-
Total activos financieros	<u>4.419.827</u>	<u>-</u>	<u>6.246.629</u>	<u>-</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Préstamos con entidades financieras	2.378.002	1.500.000	2.250.000	92.751
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	2.123.950	1.184.645	2.789.619	3.662.073
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	598.495	2.390.342	89.337	735.830
Total pasivos financieros	<u>5.100.447</u>	<u>5.074.987</u>	<u>5.128.956</u>	<u>4.490.654</u>

El valor en libros de cuentas por cobrar corrientes, efectivo y equivalente de efectivo, y otros activos y pasivos financieros se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos. En relación a los préstamos con entidades financieras, éstos se presentan a su costo amortizado que es equivalente a su valor razonable, pues devengan tasas de interés de mercado.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	2016	2015
Caja	1.350	3.606
Bancos (1)	<u>3.282.231</u>	<u>634.791</u>
	3.283.581	638.397
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento (2)	<u>154.175</u>	<u>50.000</u>
	<u>3.437.756</u>	<u>688.397</u>

INVESTEAM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

- (1) Corresponde a dinero de libre disponibilidad en el Banco Pichincha C.A., Banco Produbanco S.A., Banco Internacional S.A. y Banco Guayaquil S.A.
- (2) Corresponde a inversiones temporales mantenidas en la siguiente institución financiera.

	Tasas anuales de rendimiento	Fecha de Vencimiento	2016	2015
Inversiones con vencimiento menor a 3 meses:	%			
<u>Certificados de depósito a plazo</u>				
Banco del Pichincha S.A.	5.50	30/3/2016	-	50.000
Banco del Pichincha S.A.	5.75	30/1/2017	102.246	-
Banco del Pichincha S.A.	4.50	30/1/2017	51.929	-
			<u>154.175</u>	<u>50.000</u>

7. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR - CLIENTES

Composición:

	2016	2015
Clientes (1)	<u>982.071</u>	<u>5.558.232</u>

- (1) Corresponden a saldos por cobrar de clientes por ventas de viviendas de la Urbanización La Romareda, los mismos que son liquidados en los siguientes meses de acuerdo al financiamiento concedido por el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social o las instituciones financieras privadas.

8. INVENTARIOS

Composición:

	2016	2015
<u>Inventarios en construcción:</u>		
Terrenos (1)	7.343.984	2.462.512
Obras en curso	2.671.006	10.214.563
Medidores	3.067	12.869
	<u>10.018.057</u>	<u>12.689.944</u>
<u>Inventarios disponibles para la venta:</u>		
Casas terminadas (2)	3.008.008	-
	<u>13.026.065</u>	<u>12.689.944</u>

- (1) Corresponde a terreno donde se construye la Urbanización La Romareda.
- (2) Corresponde a 33 villas terminadas al 31 de diciembre del 2016.

INVESTEAM S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**

(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

9. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Las propiedades y equipos se presentan a continuación:

Descripción	Edificio (1)	Equipo de oficina	Muebles de oficina	Equipo electrónico	Equipo de comunicación	Instalaciones	Total
Al 1 de enero del 2015							
Costo	312.559	42.471	35.588	25.072	1.030	66.343	483.063
Depreciación acumulada	(65.158)	(42.306)	(16.881)	(10.737)	(340)	(14.910)	(150.332)
Valor en libros	247.401	165	18.707	14.335	690	51.433	332.731
Movimiento 2015							
Adiciones, netas	158.107	-	1.991	14.880	-	-	174.978
Depreciación acumulada	(16.978)	(7.790)	(3.684)	(7.649)	(340)	(6.634)	(43.075)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2015	388.530	(7.625)	17.014	21.566	350	44.799	464.634
Al 31 de diciembre del 2015							
Costo	470.666	42.471	37.579	39.952	1.030	66.343	658.041
Depreciación acumulada	(82.136)	(50.096)	(20.565)	(18.386)	(680)	(21.544)	(193.407)
Valor en libros 31 de diciembre del 2015	388.530	(7.625)	17.014	21.566	350	44.799	464.634
Movimiento 2016							
Adiciones, netas (1)	219.424	-	3.428	26.681	-	881	250.414
Bajas o ventas netas	(34.819)	-	-	-	-	-	(34.819)
Depreciación (baja)	2.319	-	-	-	-	-	2.319
Reclasificación	-	9.867	-	(9.867)	-	-	-
Depreciación acumulada	(21.820)	(2.242)	(3.909)	(9.522)	(350)	(6.722)	(44.565)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2016	553.634	-	16.533	28.858	-	38.958	637.983
Al 31 de diciembre del 2016							
Costo	655.271	42.471	41.007	66.633	1.030	67.224	873.636
Depreciación acumulada	(101.637)	(42.471)	(24.474)	(37.775)	(1.030)	(28.266)	(235.653)
Saldo al 31 de diciembre del 2016	553.634	-	16.533	28.858	-	38.958	637.983

(1) Corresponde a la compra de oficina 308 y parqueo ubicado en el edificio Executive Center.

INVESTEAM S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
 (Expresado en miles de dólares estadounidenses)
10. PROPIEDADES DE INVERSION

Composición:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Terreno	<u>1.194.577</u>	<u>6.648.421</u>

Movimiento:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldos al 1 de enero	6.648.421	6.725.862
Adiciones (1)	1.194.577	-
Revalorización	-	106.769
Baja	-	(184.210)
Transferencia a inventario	<u>(6.648.421)</u>	<u>-</u>
Saldos al 31 de diciembre	<u>1.194.577</u>	<u>6.648.421</u>

(1) Corresponde a la adquisición de terreno ubicado Parroquia Las Lojas, cantón Daule.

11. OBLIGACIONES BANCARIAS – CORTO Y LARGO PLAZO

Composición:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Banco Internacional S.A.	2.378.002	2.192.751
Banco Guayaquil S.A.	1.500.000	-
Banco Pichincha C.A.	-	150.000
	<u>3.878.002</u>	<u>2.342.751</u>
(-) Menos porción corto plazo	<u>(2.378.002)</u>	<u>(2.250.000)</u>
	<u>1.500.000</u>	<u>92.751</u>

Vencimientos anuales de los préstamos a largo plazo:

<u>Años</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
2016	-	2.250.000
2017	1.804.063	92.751
2018	1.968.852	-
2019	105.087	-
	<u>3.878.002</u>	<u>2.342.751</u>

INVESTEAM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

12. ANTICIPOS DE CLIENTES

Composición:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anticipo de clientes (1)	<u>3.660.440</u>	<u>11.180.425</u>

(1) Representan importes entregados a la Compañía por los clientes, incluye principalmente el cobro del 30% de la cuota de entrada inicial de las viviendas que puede diferirse hasta 24 meses, así mismo los importes recibidos por el 70% restante del precio de venta de la vivienda.

13. OBLIGACIONES CON TERCEROS

Composición:

	<u>2015</u>	<u>2016</u>
Patrick Bredthauer	320.000	334.995
Irma Galvan de Cabrera	586.186	532.301
Alfredo Arellano Parraga	200.000	100.000
Julio Arellano Matamoros	65.000	70.000
Dorita Flores Bustillo	79.682	69.144
Lily Arellano Samaniego	32.087	30.000
Norma Bueno Vera	15.387	14.387
Ing. Luis Cordova Astudillo	-	60.430
Omar serrano Cueva	-	49.000
Otros menores	73.656	43.203
	<u>1.371.998</u> (1)	<u>1.303.460</u> (1)

(1) Representan préstamos para capital de trabajo que generan un interés entre 7% y 10% anual, respaldados por pagarés y la respectiva tabla de amortización, cuyo vencimiento es no mayor a un año.

14. SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años 2016 y 2015 con entidades relacionadas. Se incluye bajo la denominación de entidades relacionadas a aquellas con accionistas comunes y con participación accionaria significativa en la Compañía:

INVESTEAM S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**
(Expresado en miles de dólares estadounidenses)a) Saldos al 31 de diciembre:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Documentos y cuentas por pagar - corto plazo a compañías relacionadas:		
Summa Proyectos C.A.	89.337	89.337
Sisbrocorp S.A.	67.265	-
Ing. Luis Córdova Astudillo	441.893	-
	<u>598.495</u>	<u>89.337</u>
Documentos y cuentas por pagar - largo plazo a compañías relacionadas:		
Sisbrocorp S.A.	303.439	-
Ing. Luis Córdova Astudillo	859.774	-
Summa Proyectos C.A. (1)	1.227.129	735.830
	<u>2.390.342</u>	<u>735.830</u>

(1) Corresponde a canjes en el cual que los proveedores entregan a la Compañía Suma Proyectos C.A. bienes y servicios estos reciben a su vez por parte de Investeam S.A. viviendas terminadas.

b) Transacciones efectuadas durante los años:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Summa Proyectos C.A.</u>		
Reembolso de Gastos	<u>12.723.140</u>	<u>14.633.986</u>
<u>Ing. Luis Córdova Astudillo</u>		
Cuentas por Pagar L/P	859.774	-
Aportes Futuras capitalizacion	-	931.906
	<u>859.774</u>	<u>931.906</u>
<u>Sisbrocorp S.A.</u>		
Cuentas por Pagar L/P	303.439	-
Aportes Futuras capitalizacion	-	404.337
	<u>303.439</u>	<u>404.337</u>

Los saldos por cobrar y pagar a compañías relacionadas no devengan intereses y tienen plazo de cobro y/o pago menor a un año.

No se han efectuado con partes no vinculadas operaciones equiparables a las indicadas precedentemente.

INVESTEAM S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**
(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

15. OTRAS CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO

Composición:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Fondo de Cesantía del Magisterio Nacional (1)	1.178.008	3.655.436
Canje-Borleti S.A.	<u>6.637</u>	<u>6.637</u>
	<u>1.184.645</u>	<u>3.662.073</u>

(1) Corresponde a la obligación por pagar al Fondo de Cesantía del Magisterio Nacional (FCMN) por la adquisición del terreno ubicado en el km 1.8 de la Avenida Narcisa de Jesús donde se encuentra el desarrollo de la Urbanización la Romareda.

16. IMPUESTOS POR PAGAR

Composición:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Impuesto a la renta corriente	257.026	307.219
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	10.128	28.051
Convenido de anticipo de Impuesto a la renta	77.909	-
Impuesto al valor agregado (IVA)	254	-
Retenciones en la fuente de IVA	<u>27.785</u>	<u>15.629</u>
	<u>373.102</u>	<u>350.899</u>

17. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

(a) Situación fiscal

A la fecha de emisión de estos estados financieros, la Compañía ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias por el año 2014. Los años 2015 al 2016 están sujetos a una posible fiscalización.

(b) Impuesto a la renta

La composición del impuesto a la renta es la siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Impuesto a la renta corriente	456.622	461.871
Impuesto a la renta diferido	<u>152.207</u>	<u>169.086</u>
	<u>608.829</u>	<u>630.957</u>

INVESTEAM S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015***(Expresado en miles de dólares estadounidenses)***(c) Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente**

A continuación se detalla la determinación del impuesto a la renta corriente sobre los años terminados al 31 de diciembre del 2016 y 2015:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Utilidad antes de participación laboral e impuesto a la renta	3.063.628	3.384.919
Menos - Participación a los trabajadores	<u>(459.544)</u>	<u>(492.448)</u>
Utilidad antes de impuestos	2.604.084	2.892.471
Menos: Ingreso exento (1)	-	(101.934)
Menos: Amortización de pérdidas de años anteriores	(691.851)	(699.805)
Más: Incremento neto de empleados	-	(29.321)
Más: Gastos no deducibles	163.321 (2)	38.001
Base imponible total	<u>2.075.554</u>	<u>2.099.412</u>
Tasa de impuesto a la renta	22%	22%
Impuesto a la renta causado	<u>456.622</u>	<u>461.871</u>

(1) Corresponde al revalúo de la propiedad de inversión la cual no genera impuesto a la renta corriente, por lo cual se la excluye de la base imponible. Este efecto genera un impuesto diferido de US\$23,489 el cual se explica en la Nota 17 (d).

(2) Corresponde principalmente al pago de contribuciones solidarias (3% de la base imponible de impuesto a la renta del 2015) por US\$62.982.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 la determinación del impuesto a la renta por pagar fue como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Impuesto a la renta causado	456.622	461.871
Anticipo pagados	(199.535)	(154.652)
Retenciones en la fuente ejercicio fiscal	(61)	-
Saldo por pagar	<u>257.026</u>	<u>307.219</u>

La provisión para impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto a la renta del 22% aplicable a las utilidades distribuidas; dicha tasa se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente en activos productivos.

INVESTEAM S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**

(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

La normativa vigente establece el pago de un “anticipo mínimo de impuesto a la renta”, el cual en caso de que sea mayor que el impuesto a la renta causado, 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, en limitadas circunstancias descritas en la norma que rige este anticipo.

(d) Impuesto a la Renta Diferido

El movimiento del impuesto a la renta diferido sin considerar compensación es el siguiente:

	Por reavalúos de propiedades de inversión	Por Pérdidas Tributarias amortizables	Total
Impuestos diferidos pasivos (activo):			
Al 1 de enero del 2015 (1)	533.962	(452.906)	81.056
Débito a resultados por impuestos diferidos	23.489	145.597	169.086
Al 31 de diciembre del 2015	557.451	(307.309)	250.142
Débito a resultados por impuestos diferidos	-	152.207	152.207
Al 31 de diciembre del 2016	557.451	(155.102)	402.349

(1) Saldo reexpresado por corrección de Activo por Impuesto diferido por perdidas tributarias no amortizables. Véase Nota 27.

La relación entre el gasto por impuesto y la utilidad antes de impuestos de los años 2016 y 2015 se muestra a continuación:

	Tasa vigente		Por los años	
	2016	2015	2016	2015
Utilidad del año antes de impuestos			2.604.083	2.892.471
Impuesto	22%	22%	572.898	636.344
Efecto fiscal de los ingresos exentos / gastos no deducibles al calcular la ganancia fiscal				
Menos - ingreso exento			-	(22.426)
Menos - Amortización de pérdidas de años anteriores			(152.207)	(153.957)
Más - Incremento de empleados			-	(6.450)
Menos - Gastos no deducibles			35.931	8.360
Gasto por impuestos			456.622	461.871
Tasa efectiva de impuestos			18%	16%

INVESTEAM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

(e) Impuesto al Valor Agregado - IVA:

Este impuesto se grava al valor de la transferencia de los productos fabricados y comercializados por la Compañía en todas sus etapas de comercialización a la tarifa del 14% y es calculado en base a los precios de venta (valor total de la factura a su cliente final), que incluye ICE.

(f) Otros asuntos - Reformas Tributarias

“Ley Orgánica para el Equilibrio de las Finanzas Públicas”: El 29 de abril del 2016 se aprobó la “Ley Orgánica para el Equilibrio de las Finanzas Públicas” publicado en el Registro Oficial No. 744 donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas detalladas a continuación:

- Devolución del Impuesto al Valor Agregado (IVA) por un equivalente entre 1% y 2% del IVA pagado, cuando las transacciones son realizadas con dinero electrónico, tarjetas de débito, tarjeta prepago o tarjeta de crédito.
- Pagos efectuados por medios electrónicos soportarán deducibilidad de gastos para efectos de Impuesto a la Renta y crédito tributario de IVA.
- Para efectos del cálculo de anticipo de Impuesto a la Renta correspondiente a los ejercicios fiscales 2017 al 2019, se excluirá de la parte de los ingresos, costos y gastos, aquellos obtenidos y realizados con dinero electrónico.
- Deducción del 50% de los gastos por conceptos de Impuestos a los Consumos Especiales generado en la contratación de servicios de telefonía fija y móvil avanzada.
- No sujeción al pago de Impuesto a los Consumos Especiales sobre las adquisiciones y donaciones de bienes entregados a entidades y organismos del sector público.
- Gravar con tarifa de Impuesto a los Consumos Especiales del 15% a los servicios de telefonía fija y planes que comercialicen únicamente voz, o en conjunto voz, datos y sus prestados a sociedades.
- Exención de un monto anual de US\$5,000 cuando el hecho generador del Impuesto a la Salida de Divisas se produzca mediante la utilización de tarjetas de crédito o débito por consumos o retiros efectuados desde el exterior.

“Ley Orgánica Solidaria y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril del 2016”: El 20 de mayo se aprobó la “Ley Orgánica Solidaria y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril del 2016” publicado en el Registro Oficial No. 759 donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas detalladas a continuación:

- Contribución Solidaria sobre las utilidades del 3% para sociedades ecuatorianas sujetos del impuesto a la renta (incluyendo Fideicomisos que paguen o no impuesto) y personas naturales sujetas al pago del impuesto a la renta con una base imponible superior a US\$12,000.

INVESTEAM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

- Incremento al 14% del Impuesto al Valor Agregado a partir del 1 de junio del 2016 por un período de 12 meses.
- Personas naturales residentes que mantengan un patrimonio existente al 1 de enero del 2016 igual o mayor a un millón de dólares dentro y fuera del país, se gravará el 0.90% del patrimonio. Se excluye a personas domiciliadas en área de influencia y que hayan sufrido una afectación directa en sus activos.
- Personas naturales no residentes que mantengan un patrimonio existente al 1 de enero del 2016 igual o mayor a un millón de dólares dentro del país, se gravará el 0.90% del patrimonio. Se excluye a personas domiciliadas en área de influencia y que hayan sufrido una afectación directa en sus activos.
- Gravar el 1.8% sobre el avalúo catastral del año 2016 en caso de bienes inmuebles y sobre el valor patrimonial proporcional en el caso de derechos representativos de capital, las sociedades residentes en el Ecuador que mantengan bienes inmuebles en el Ecuador y derechos representativos de capital de sociedades de propiedad directa de una sociedad residente en un paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición o no se conozca su residencia.
- Gravar el 0.90% sobre el avalúo catastral del año 2016 en caso de bienes inmuebles y sobre el valor patrimonial proporcional en caso de derechos representativos de capital las sociedades residentes en el Ecuador que mantengan bienes inmuebles en el Ecuador y derechos representativos de capital de sociedades de propiedad directa de una sociedad no residente en el Ecuador, paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición o no se conozca su residencia.

La Administración de la Compañía considera que las mencionadas medidas no han tenido un impacto significativo en sus operaciones.

18. PROVISIONES

Composición:

	<u>inicio</u>	<u>Incrementos</u>	<u>utilizaciones</u>	<u>final</u>
<u>2016</u>				
Beneficios sociales (1)	515.641	1.210.386	(1.173.252)	552.775
Provisión para jubilación patronal (2)	33.518	17.228	-	50.746
Provisión para Desahucio (2)	12.051	5.144	-	17.195
<u>2015</u>				
Beneficios sociales (1)	246.313	1.112.233	(842.905)	515.641
Provisión para jubilación patronal (2)	24.021	9.497	-	33.518
Provisión para Desahucio (2)	5.211	6.840	-	12.051

(1) Ver Nota 19.

(2) Incluye principalmente US\$459,544 (2015: US\$ 492,448) correspondiente al 15% de participación de los trabajadores en las utilidades.

INVESTEAM S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**

(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

19. PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS - LARGO PLAZO

El movimiento de jubilación patronal y bonificación por desahucio es el siguiente:

	Jubilación (1)		Desahucio (1)		2016	2015
	2016	2015	2016	2015		
Al 1 de enero (1)	47.699	37.243	17.319	6.193	65.018	43.436
Costo por servicios corrientes	15.099	12.702	4.767	2.884	19.866	15.586
Costo por intereses	2.080	1.546	755	257	2.835	1.803
Pérdidas/(ganancias) actuariales (2)	(10.843)	(3.792)	(5.646)	4.200	(16.489)	408
Costos de servicios pasados	-	-	-	3.785	-	3.785
Efecto de reducción y liquidaciones anticipadas	(3.289)	-	-	-	(3.289)	-
Al 31 de diciembre	<u>50.746</u>	<u>47.699</u>	<u>17.195</u>	<u>17.319</u>	<u>67.941</u>	<u>65.018</u>

(1) Incluye US\$14.204 por reestructuración, ver Nota 2.17.

(2) De acuerdo a la NIC 19 "Beneficios a los empleados", las pérdidas o ganancias actuariales deben ser reconocidas en el Otro Resultado Integral en el Estado de Cambios en el Patrimonio. Véase Estado de Cambios en el Patrimonio.

Los importes reconocidos en la cuenta de resultados son los siguientes:

	Jubilación		Desahucio	
	2016	2015	2016	2015
Costo por servicios corrientes	15.099	12.702	4.767	2.884
Costo por intereses	2.080	1.546	755	257
Costo de servicios pasados	-	-	-	3.785
Efecto de reducción y liquidaciones anticipadas	(3.289)	-	-	-
	<u>13.890</u>	<u>14.248</u>	<u>5.522</u>	<u>6.926</u>

Las principales hipótesis actuariales usadas fueron:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Tasa de descuento	4.14%	4.36%
Vida laboral promedio remanente	7.16	7.36
Tasa de incremento salarial	3%	3%
Tasa incremento de pensiones	N/A	N/A
Tabla de mortalidad e invalidez (2)	TM IESS 2002	TM IESS 2002
Tasa de rotación	11.80%	11.80%

(1) Corresponden a las Tablas de mortalidad publicadas por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social en el año 2002.

INVESTEAM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

20. CAPITAL SOCIAL

Las acciones comunes se clasifican en el patrimonio. El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2016 y 2015 comprende 300.000 acciones ordinarias de valor nominal de US\$1 cada una.

El 9 de Junio del 2016, de acuerdo a acta de Junta General de Accionistas se resolvió, entre otros temas, la devolución de los aportes efectuados en años anteriores por los accionistas, que totalizaban US\$1,844,000, los cuales se reclasificaron a Cuentas por pagar – Partes Relacionadas y Accionistas y serán devueltos de acuerdo a la disponibilidad de flujos que mantenga la Compañía.

21. RESERVAS Y OTROS

Reserva Legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

Facultativa

Corresponde a apropiaciones de las utilidades de años anteriores y es de libre disponibilidad, previo disposición de la Junta General de Accionistas de la Compañía.

Resultados acumulados de la aplicación inicial "NIIF"

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", que generaron un saldo deudor solo podrán ser absorbido por los Resultados Acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

Resultados acumulados

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se compensan con la Reserva legal, Reserva de capital u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los accionistas.

INVESTEAM S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**

(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

22. INGRESOS

Composición:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Unidades habitacionales "La Romareda" (1)	25.181.769	21.417.131

(1) Corresponde a la facturación de 203 (2015: 190) viviendas efectuadas a clientes.

23. COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA

Los costos y gastos operacionales agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

<u>2016:</u>	<u>Costo</u> <u>de Viviendas</u>	<u>Gastos</u> <u>Administrativos</u>	<u>Gastos de</u> <u>Ventas</u>	<u>Total</u>
Costo de viviendas	19.351.456	-	-	19.351.456
Remuneraciones y beneficios sociales	-	954.084	300.395	1.254.479
Honorarios profesionales	-	603.219	-	603.219
Arriendos	-	282.706	600	283.306
Publicidad	-	-	235.830	235.830
Impuestos y contribuciones	-	133.527	17.150	150.677
Servicios básicos	-	105.408	1.045	106.453
Mantenimientos	-	-	59.287	59.287
Depreciación	-	44.565	-	44.565
Seguros	-	39.640	-	39.640
Suministros, útiles y varios de oficina	-	32.089	368	32.457
Trámites	-	31.717	-	31.717
Otros beneficios al personal	-	23.637	5.386	29.023
Jubilación patronal y desahucio	-	19.412	-	19.412
Amortización	-	10.115	-	10.115
Otros menores	-	57.035	44.495	101.530
	<u>19.351.456</u>	<u>2.337.154</u>	<u>664.556</u>	<u>22.353.166</u>

<u>2015:</u>	<u>Costo</u> <u>de Viviendas</u>	<u>Gastos</u> <u>Administrativos</u>	<u>Gastos de</u> <u>Ventas</u>	<u>Total</u>
Costo de viviendas	15.621.150	-	-	15.621.150
Remuneraciones y beneficios sociales	-	956.350	175.832	1.132.182
Honorarios profesionales	-	562.604	9.625	572.229
Servicios básicos	-	120.818	27.168	147.986
Publicidad	-	8	136.944	136.952
Mantenimientos	-	-	83.762	83.762
Impuestos y contribuciones	-	78.424	-	78.424
Depreciación	-	43.075	-	43.075
Arriendos	-	34.247	6.720	40.967
Suministros, útiles y varios de oficina	-	33.118	3.460	36.578
Trámites	-	27.124	-	27.124
Seguros	-	25.124	-	25.124
Otros beneficios al personal	-	16.955	4.563	21.518
Jubilación patronal y desahucio	-	21.174	-	21.174
Amortización	-	8.608	-	8.608
Otros menores	-	21.945	14.179	36.124
	<u>15.621.150</u>	<u>1.949.574</u>	<u>462.253</u>	<u>18.032.977</u>

INVESTEAM S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**

(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

24. PRINCIPALES CONTRATOS SUSCRITOS

i) Contrato de Obra con Summa Proyectos C.A.

Con fecha de 2 de agosto del 2012 se suscribe el contrato de obra, en donde interviene Investeam S.A. en calidad de Contratante y Summa Proyectos C.A. en calidad de Contratista. Este contrato tiene por objetivo de que la Contratista le brinde sus servicios para que realice la dirección técnica y la construcción de 705 viviendas en el Proyecto Urbanístico "La Romareda" de acuerdo a las especificaciones técnicas, cantidades, precios y tiempo especificados y conforme a las órdenes de trabajo que se emitan para el efecto. Las partes fijaron que el precio que cobrará la Contratista es del 18% de valor de cada villa modelo, incluido los adicionales. El plazo para la entrega de la obra será de 28 semanas que inician desde la firma de recepción de la orden de trabajo.

25. REESTRUCTURACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS PRESENTADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

A continuación ver las diferencias resultantes entre la comparación de los presentes estados financieros y los previamente presentados al 31 de diciembre del 2015:

	<u>Reestructurado</u>	<u>Diferencia</u>	<u>Previamente reportados</u>
<u>Estado de situación financiera:</u>			
<u>Activo</u>			
Activos corrientes	19.010.098	-	19.010.098
Activos no corrientes (1)	7.433.628	(322.909)	7.756.537
Total del activo	<u>26.443.726</u>	<u>(322.909)</u>	<u>26.766.635</u>
<u>Pasivo y patrimonio</u>			
Pasivos corrientes	17.334.153	1	17.334.152
Pasivos no corrientes (2)	5.113.123	19.449	5.093.674
Total del pasivo	<u>22.447.276</u>	<u>19.450</u>	<u>22.427.826</u>
Patrimonio (3)	3.996.450	(342.359)	4.338.809
Total del pasivo y patrimonio	<u>26.443.726</u>	<u>(322.909)</u>	<u>26.766.635</u>

(Continúa en la página siguiente)

INVESTEAM S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**

(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

	<u>Reestructurado</u>	<u>Diferencia</u>	<u>Previamente reportados</u>
<u>Estado de resultados integrales</u>			
Ventas	21.417.131	-	21.417.131
Costo de ventas	(15.621.150)	-	(15.621.150)
Utilidad bruta	5.795.981	-	5.795.981
Gastos operativos (4)	(2.411.827)	(4.837)	(2.406.990)
Gastos financieros	(758.035)	-	(758.035)
Otros ingresos, netos (5)	266.352	106.770	159.582
Utilidad antes de Impuesto a la renta	2.892.471	101.933	2.790.538
Impuesto a las ganancias (5)	(630.957)	(23.489)	(607.468)
Utilidad neta del año	2.261.514	78.444	2.183.070
Otro resultado integral			
Pérdidas actuariales en jubilación patronal (4)	(408)	(408)	-
Resultado integral del año	2.261.106	78.036	2.183.070

- (1) Corresponde a la corrección del activo por impuesto diferido por concepto de pérdidas tributarias que no cumplían con dicho concepto para su registro.
- (2) Corresponde al efecto neto en el pasivo a largo plazo por la modificación por adopción de la enmienda de la NIC 19.
- (3) Corresponde al efecto de los ajustes explicados en (1) y (2).
- (4) Corresponde al efecto en el año 2015 de la adopción de la enmienda de la NIC 19 explicado en el literal (2).
- (5) Corresponde a la corrección del revalúo de la propiedad de inversión por US\$106,770 que de acuerdo a la NIC 40, debe registrarse en el estado de resultados integrales, y la Compañía lo había registrado directamente en Patrimonio, y su correspondiente efecto en el impuesto a la renta diferido por US\$23,489.

26. EVENTOS POSTERIORES

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros o que requieran revelación.