

INVESTEAM S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017

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. 804 y 806

T +593 (2) 2525 547

Quito - Ecuador EC170526

G Av. Francisco de Orellana y Miguel H. Alcívar,
Centro Empresarial Las Cámaras, Of. 401

T +593 (4) 2683 759

Guayaquil - Ecuador EC090506

www.moorestephens.ec

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas

Investeam S.A.

Guayaquil, 29 de marzo del 2018

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

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 2017 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 2017, 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.

A la Junta General de Accionistas de
Investeam S.A.
Guayaquil, 29 de marzo del 2018

Otra información

La Administración de la Compañía es la responsable por la preparación del informe anual de los Administradores a la Junta General de Accionistas, que no incluye los estados financieros y nuestro informe de auditoría sobre los mismos; la referida información fue obtenida antes de la fecha de emisión de nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional, y considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros con nuestro conocimiento obtenido durante el desarrollo de nuestra auditoría y que deban ser reportadas.

Basados en el trabajo realizado, concluimos que no existen inconsistencias materiales a reportar sobre esta información.

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.

A la Junta General de Accionistas de
Investeam S.A.
Guayaquil, 29 de marzo del 2018

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.
- 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.

A la Junta General de Accionistas de
Investeam S.A.
Guayaquil, 29 de marzo del 2018

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestra opinión por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2017, 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 SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**
(Expresado en dólares estadounidenses)

Activo	Referencia a Notas	2017	2016	Pasivo y patrimonio	Referencia a Notas	2017	2016
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	928.085	3.437.756	Obligaciones bancarias	11	3.817.881	2.378.002
Documentos y cuentas por cobrar				Sobregiro bancario		6.603	-
Cientes	7	410.972	982.071	Documentos y cuentas por pagar			
Partes relacionadas y accionistas	14	634.314	-	Anticipos de clientes	12	1.975.439	3.660.440
Anticipos a proveedores		292.931	88.837	Obligaciones con terceros	13	1.335.445	1.371.998
Empleados		10.069	23.099	Proveedores		381.002	751.952
Impuestos		8.240	1.449	Partes relacionadas y accionistas	14	2.865.847	598.495
Otros		88	80.797	Otras cuentas por pagar	15	504.750	12.138
		1.356.614	1.176.253			7.162.483	6.395.023
Inventarios				Pasivos acumulados			
Gasto pagado por anticipado	8	14.024.545	13.026.065	Intereses por pagar	16	98.710	74.122
Total del activo corriente		16.320.216	17.640.074	Impuestos por pagar	18	123.949	373.102
				Beneficios sociales		189.284	552.775
ACTIVO NO CORRIENTE						411.943	999.999
Propiedades y equipos, neto	9	814.988	637.983	Total del pasivo corriente		11.398.910	9.773.024
Propiedades de inversión	10	2.616.122	1.194.577	PASIVO A LARGO PLAZO			
Impuesto a la renta diferido	17	50.105	155.102	Obligaciones bancarias	11	1.036.894	1.600.000
Otros activos		23.140	7.298	Partes relacionadas y accionistas	14	2.461.774	2.390.342
Total del activo no corriente		3.504.366	1.994.960	Otras cuentas por pagar	15	141.224	1.184.545
				Impuesto a la renta diferido	17	633.467	557.461
				Ingresos diferidos		17.565	-
				Jubilación patronal y desahucio	19	99.565	67.941
						4.390.489	5.700.379
				PATRIMONIO (según estado adjunto)		4.036.183	4.161.631
				Total del pasivo y patrimonio		19.824.582	19.635.034
Total del activo		19.824.582	19.635.034				

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

Luis Córdova
Representante Legal


CPA Jéssica Aspiazu
Contadora


INVESTEAM S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2017	2016
Ingresos			
Ingresos	22	10.355.427	25.181.769
Costo de viviendas	23	(7.052.641)	(19.351.456)
Utilidad bruta		3.302.786	5.830.313
Gastos operativos			
Administración	23	(1.577.044)	(2.337.154)
Ventas	23	(846.708)	(664.556)
Utilidad (pérdida) operacional		879.034	2.828.603
Gastos financieros		(626.880)	(483.670)
Otros ingresos (gastos), neto		643.706	259.151
Utilidad antes del impuesto a la renta		895.860	2.604.084
Impuesto a la renta	17	(411.537)	(608.829)
Utilidad neta del año		484.323	1.995.255
Otro resultado del año			
(Pérdida) Ganancia actuarial en jubilación patronal y bonificación por desahucio	19	(12.194)	16.489
Resultado integral del año		472.129	2.011.744

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


Luis Córdova
Representante Legal


CPA Jessica Aspiazu
Contadora

INVESTEAM S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**
(Expresados en miles de dólares estadounidenses)

	Capital social	Aporte para futura capitalizaciones	Reservas		Por aplicación inicial de NIIF	Resultados acumulados		Total
			Legal	Facultativa		Otro Resultado Integral	Acumulados	
Saldo al 1 de enero del 2016	300.000	1.844.600			(341.574)	(14.512)	2.208.036	3.996.450
Resoluciones de la Junta de Accionistas del 2016:								
Apropiación de reservas			150.000	67.792			(217.792)	-
Devolución de aportes		(1.844.600)						(1.844.600)
Otros ajustes menores						(1.963)		(1.963)
Utilidad neta y resultado integral del año						15.489	1.995.255	2.011.744
Saldo al 31 de diciembre del 2016	300.000	-	150.000	67.792	(341.574)	1.877	3.983.536	4.161.631
Resoluciones de la Junta de Accionistas del 2017:								
Apropiación de reservas				1.396.678			(1.396.678)	-
Pago de dividendos							(598.577)	(598.577)
Utilidad neta y resultado integral del año						(12.194)	484.323	472.129
Saldo al 31 de diciembre del 2017	300.000	-	150.000	1.464.470	(341.574)	(10.317)	2.472.604	4.035.183

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

Luis Córdova
Representante Legal


GPA: Jéssica Aspiazu
Contadora

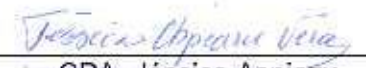
INVESTEAM S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2017	2016
Flujo de efectivo de las actividades de operación			
Recibido de clientes		9.730.803	22.490.936
Pagado a proveedores y otros		(10.524.664)	(18.644.295)
Pagos efectuados a empleados		(616.301)	(1.208.734)
Pagos efectuados de impuestos		(230.526)	(584.855)
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación		(1.640.888)	2.053.052
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Adiciones netas de propiedades de inversión	10	(989.711)	(1.194.577)
Adiciones netas propiedades y equipos	9	(236.644)	(217.914)
Adiciones netas intangibles		(22.624)	(4.149)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		(1.248.979)	(1.416.640)
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Recepción de dinero de obligaciones con terceros		-	577.698
Recepción de dinero de obligaciones bancarias		5.703.555	1.535.251
Pago de dividendos		(598.577)	-
Pago de obligaciones bancarias		(4.726.782)	-
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión		378.196	2.112.947
(Disminución) incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(2.511.671)	2.749.359
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		3.437.756	688.397
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	926.085	3.437.756

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


Luis Córdova
Representante Legal


CPA. Jéssica 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 2017 Y 2016**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2017	2016
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad neta del año		484.323	1.995.255
Más cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Depreciación	9	59.629	44.565
Amortizaciones		6.440	10.115
Provisión para jubilación patronal y desahucio	19	25.543	19.412
Impuesto diferido	17	181.011	152.207
		<u>756.946</u>	<u>2.221.554</u>
Cambios en activos y pasivos:			
Documentos y cuentas por cobrar, neto		(624.824)	4.455.504
Inventarios		(998.480)	6.312.300
Documentos y cuentas por pagar		(186.474)	(10.923.672)
Pasivos acumulados		<u>(588.056)</u>	<u>(12.634)</u>
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación		<u>(1.640.888)</u>	<u>2.053.052</u>

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


Luis Córdova
Representante Legal


CPA. Jéssica Aspiazú
Contadora

INVESTEAM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en 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 toda clase de viviendas 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. Narcisca de Jesús Martillo Morán (Autopista Terminal Terrestre – Pascuales), provincia del Guayas de la Parroquia Tarquí. 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

La economía ecuatoriana tuvo un mejor desempeño durante el año 2017, con previsiones de crecimiento mayores a las proyectadas (1,5% del PIB según la fuente oficial del Banco Central del Ecuador), fomentado en buena parte por la mejora continua de los precios referenciales de petróleo, el incremento de la exportaciones a raíz de la firma del Tratado de Libre Comercio con la Unión Europea y la eliminación prevista de las sobretasas arancelarias y los 2 puntos de disminución del IVA que generaron un mayor dinamismo en la economía. Adicionalmente, estas situaciones, más las estrategias Gubernamentales de reordenamiento de las finanzas públicas, la priorización de las inversiones estatales, el fomento de la inversión extranjera, la emisión de bonos del estado y obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y otros gobiernos, han influido positivamente en la reducción del riesgo país y la mejora de las condiciones económicas que se presentaron en años anteriores.

En la actualidad la mayor oferta residencial se localiza en las ciudades de Quito, Guayaquil, Cuenca y Ambato, en donde se encuentran en rango inferior a los \$150,000 principalmente en el producto casas, esto es preocupante debido a que el mayor número de unidades y proyectos, se encuentran en estado constructivo avanzado, oferta que mantiene niveles de venta bajos lo que a su vez genera menor número de proyectos nuevos o en planos. El mercado residencial sufre una contracción comercial, por lo que el factor determinante para mejorar los niveles de venta es el precio, el cual en los últimos 2 años ha llegado a superar el 15% de descuento en compra de vivienda nueva y mercado secundario a nivel nacional.

1.3 Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 han sido emitidos con autorización del 29 de marzo del 2018 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.

INVESTEAM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 2017 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

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 2016 con los del año 2017, 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:

(Véase página siguiente)

INVESTEAM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
 (Expresado en dólares estadounidenses)

Norma	Tema	obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
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
NIIF 3 y	Enmienda. La NIIF 3 clarifica cuando una entidad obtiene control de un negocio que es un joint venture. Vuelve a medir los intereses previamente mantenidos en dicho negocio. La NIIF 11 aclara que cuando una entidad obtiene el control conjunto de una empresa que es una operación conjunta, la entidad no vuelve a medir los intereses previamente conocidos en esa empresa.	1 de enero del 2019
NIIF 11		
NIC 12	Enmienda. Clarifica que todas las consecuencias del impuesto a la renta de los dividendos deben reconocerse en resultados, independientemente de cómo surja el impuesto.	1 de enero del 2019
NIC 23	Enmienda. Aclara que si un préstamo específico permanece pendiente después de que el activo relacionado esté listo para su uso o venta previsto, ese endeudamiento se convierte en parte de los fondos que la entidad toma generalmente en préstamo al calcular la tasa de capitalización de los préstamos generales.	1 de enero del 2019
NIIF 17	Publicación de la norma: "Contratos de seguros" que reemplazará a la NIIF 4.	1 de enero del 2021

La Administración considera que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF e interpretaciones antes descritas, no generaran un impacto significativo en los estados financieros de la Compañía en el ejercicio de su aplicación inicial.

En relación a la NIIF 9 y NIIF 15, la Administración efectuó un análisis y concluyó que no hay un impacto significativo, en base a lo siguiente:

- NIIF 15: las transacciones de ventas presentan de manera general una sola obligación de desempeño que es claramente identificable y el precio de la transacción no contiene componentes variables a los previamente pactados; registrando los ingresos en el período en el que corresponden; tampoco existen costos incurridos para obtener y cumplir con la generación de sus ingresos, por lo tanto, no se esperan efectos importantes en la aplicación de esta norma.
- NIIF 9: Su principal instrumento financiero es la cartera compuesta por cuentas por cobrar a clientes los cuales se liquidan hasta 30 días; las pérdidas por deterioro

INVESTEAM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

presentan un comportamiento histórico bajo por cuanto si se provisionan las pérdidas esperadas futuras no tendría un impacto importante.

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimientos originales de tres meses o menos. Los mencionados valores son de libre disponibilidad.

2.4 Activos y pasivos financieros

2.4.1 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 financieros 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 financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicia.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, 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.

(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.

INVESTEAM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

(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.

2.4.2 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 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

INVESTEAM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

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.

2.4.3 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.

INVESTEAM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, 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.

2.4.4 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.

2.5 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.

2.6 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 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.

INVESTEAM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 2017 y 2016 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.

2.7 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.

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.

INVESTEAM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía revaluó sus propiedades de inversión a un valor de US\$ 431.834. Ver Nota 10.

2.8 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.

2.9 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 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.

INVESTEAM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 2017 y 2016, 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.

2.10 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;
- (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.

2.11 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 y Desahucio):

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.

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 4.02% (2016: 4.14%) 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.

2.12 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.

2.13 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.

2.14 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.

2.15 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".

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 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 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 expuesto 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

INVESTEAM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

instituciones financieras, sólo se acepta a instituciones cuyas calificaciones de 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>2017</u>	<u>2016</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 septiembre del 2017.

(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 2017			
Préstamos con instituciones financieras	3.817.881	331.852	705.242
Proveedores, terceros y otros	2.321.197	141.224	-
Cuentas por pagar a entidades	2.865.847	2.461.774	-
Al 31 de diciembre de 2016			
Préstamos con instituciones financieras	2.378.002	1.988.851	105.087
Proveedores, terceros y otros	2.136.088	-	-
Cuentas por pagar a entidades	598.495	2.390.342	-

INVESTEAM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en 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 2017 y de 2016 fueron los siguientes:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Total préstamos con entidades financieras	4.854.775	3.878.002
Cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar	2.462.421	3.320.733
Cuentas por pagar a relacionadas	5.327.621	2.988.837
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	(926.085)	(3.437.756)
Deuda neta	<u>11.718.732</u>	<u>6.749.816</u>
Total patrimonio	<u>4.035.183</u>	<u>4.161.631</u>
Capital total	<u>15.753.915</u>	<u>10.911.447</u>
Ratio de apalancamiento	74%	62%

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 2017 Y 2016

(Expresado en 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 2.11).
- (b) Propiedades y equipos: La determinación de las vidas útiles y valor residual se evalúan al cierre de cada año (Nota 2.6).
- (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. (Nota 2.10).

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:

	2017		2016	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
	US\$	US\$	US\$	US\$
Activos financieros medidos al costo				
Caja y Bancos	926.085	-	3.283.581	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento	-	-	154.175	-
Cuentas por cobrar clientes	410.972	-	982.071	-
Total activos financieros	<u>1.337.057</u>	<u>-</u>	<u>4.419.827</u>	<u>-</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Préstamos con entidades financieras	3.817.881	1.036.894	2.378.002	1.500.000
Cuentas por pagar comerciales, terceros y otras cuentas por pagar	2.391.197	141.224	2.136.088	1.184.645
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	2.865.847	2.461.774	598.495	2.390.342
Total pasivos financieros	<u>9.074.925</u>	<u>3.639.892</u>	<u>5.112.585</u>	<u>5.074.987</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.

INVESTEAM S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**

(Expresado en dólares estadounidenses)

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Caja	1.550	1.350
Bancos (1)	924.535	3.282.231
	<u>926.085</u>	<u>3.283.581</u>
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento (2)	-	154.175
	<u>926.085</u>	<u>3.437.756</u>

(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) Correspondía a inversiones temporales mantenidas en la siguiente institución financiera.

	<u>Tasas anuales de rendimiento</u> %	<u>Fecha de Vencimiento</u>	2016
Inversiones con vencimiento menor a 3 meses:			
<u>Certificados de depósito a plazo</u>			
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>

7. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR - CLIENTES

Composición:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cientes (1)	<u>410.972</u>	<u>982.071</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:

(Véase página siguiente)

INVESTEAM S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Inventarios en construcción:</u>		
Terrenos (1)	7.174.168	7.343.984
Obras en curso	2.744.626	2.671.006
Medidores	-	3.067
	<u>9.918.794</u>	<u>10.018.057</u>
<u>Inventarios disponibles para la venta:</u>		
Casas terminadas (2)	743.404	3.008.008
Condominios (3)	3.166.244	-
Riada (4)	251.487	-
Provisión por VNR (5)	(55.384)	-
	<u>14.024.545</u>	<u>13.026.065</u>

- (1) Corresponde a terreno donde se desarrolla los proyectos inmobiliarios la Urbanización La Romareda US\$ 525.747; Nexus USD\$ 5.618.335 y Romería Plaza US\$ 1.030.086.
- (2) Corresponde a 8 villas al 31 de diciembre del 2017 (2016: 33 villas).
- (3) Corresponde a 34 unidades inmobiliarias al 31 de diciembre del 2017.
- (4) Corresponde a 2 villas en el proyecto Riada
- (5) Los movimientos de la provisión por valor neto de realización al 31 de diciembre del 2017:

	<u>2017</u>
Saldo inicial	-
Incrementos	(55.384)
Saldo final	<u>(55.384)</u>

9. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Las propiedades y equipos se presentan a continuación:

(Véase página siguiente)

INVESTEAM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

PROPIEDADES Y EQUIPOS

Descripción	Edificio	Equipo de oficina	Muebles de oficina	Equipo electrónico	Equipo de comunicación	Instalaciones	Obras en curso	Total
Al 1 de enero del 2016								
Costo	470.696	42.471	37.579	39.952	1.030	60.343	-	658.041
Depreciación acumulada	(82.136)	(50.088)	(20.565)	(16.388)	(860)	(21.544)	-	(193.407)
Valor en libros	388.560	(7.625)	17.014	23.564	350	44.799	-	464.634
Movimiento 2016								
Adiciones, netas (1)	219.424	-	3.428	26.681	-	881	-	250.414
Bajas o ventas netas	(34.619)	-	-	-	-	-	-	(34.619)
Depreciación (baja)	2.319	-	-	-	-	-	-	2.319
Reclasificación	-	9.867	-	(9.867)	-	-	-	-
Depreciación acumulada	(21.920)	(2.242)	(5.909)	(9.522)	(350)	(8.722)	-	(44.585)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2016	553.834	-	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	(191.637)	(42.471)	(24.474)	(37.775)	(1.030)	(28.286)	-	(235.653)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2016	553.834	-	16.533	28.858	-	38.958	-	637.983
Movimiento 2017								
Adiciones, netas	-	-	24.539	16.789	-	70.125	125.191	236.644
Activaciones	-	-	-	-	-	125.191	(125.191)	-
Depreciación acumulada	(21.821)	-	(4.846)	(18.387)	-	(19.575)	-	(59.629)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2017	531.813	-	36.226	29.260	-	217.698	-	814.996
Al 31 de diciembre del 2017								
Costo	655.271	42.471	65.546	83.422	1.030	262.540	-	1.110.280
Depreciación acumulada	(123.458)	(42.471)	(29.320)	(54.162)	(1.030)	(44.841)	-	(295.282)
Saldo al 31 de diciembre del 2017	531.813	-	36.226	29.260	-	217.698	-	814.996

(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 2017 Y 2016**

(Expresado en dólares estadounidenses)

10. PROPIEDADES DE INVERSION

Composición:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Terreno	<u>2.616.122</u>	<u>1.194.577</u>

Movimiento:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldos al 1 de enero	1.194.577	6.648.421
Adiciones (1)	989.711	1.194.577
Revalorización	431.834	-
Transferencia a inventario	-	(6.648.421)
Saldos al 31 de diciembre	<u>2.616.122</u>	<u>1.194.577</u>

- (1) Corresponde a la adquisición de terrenos ubicados en la Parroquia Las Lojas, cantón Daule.

11. OBLIGACIONES BANCARIAS – CORTO Y LARGO PLAZO

Composición:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Banco Internacional S.A. (1)	1.331.340	2.378.002
Banco Guayaquil S.A. (2)	2.322.531	1.500.000
Banco Pichincha C.A. (3)	1.200.904	-
	<u>4.854.775</u>	<u>3.878.002</u>
(-) Menos porción corto plazo	<u>(3.817.881)</u>	<u>(2.378.002)</u>
	<u>1.036.894</u>	<u>1.500.000</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2017 corresponden a seis operaciones de crédito con vencimientos comprendidos entre el 10 de enero del 2018 y el 22 de mayo del 2019. Dichas operaciones incluyen US\$1,207 de intereses devengados a la fecha. Al 31 de diciembre del 2016 corresponden a cuatro operaciones de crédito con vencimiento el 10 de octubre del 2018.

- (2) Corresponden a dos operaciones de crédito con vencimientos comprendidos entre el 10 de octubre del 2018 y el 18 de diciembre del 2021. Dichas operaciones incluyen US\$24,692 de intereses devengados a la fecha.

Al 31 de diciembre del 2016 corresponden a una operación de crédito con vencimiento el 10 de octubre del 2018.

INVESTEAM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (3) Corresponden a tres operaciones de crédito con vencimientos comprendidos entre el 18 de mayo del 2017 y el 12 de junio del 2018. Dichas operaciones incluyen US\$5,856 de intereses devengados a la fecha.

Vencimientos anuales de los préstamos a largo plazo:

<u>Años</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
2017	-	2.378.002
2018	3.817.881	1.394.913
2019	331.479	105.087
2020	337.490	-
2021	367.925	-
	<u>4.854.775</u>	<u>3.878.002</u>

12. ANTICIPOS DE CLIENTES

Composición:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anticipo de clientes (1)	<u>1.975.439</u>	<u>3.660.440</u>

- (4) 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>2017</u>	<u>2016</u>
Patrick Bredthauer	298.586	320.000
Irma Galvan de Cabrera	641.399	586.186
Alfredo Arellano Parraga	200.000	200.000
Julio Arellano Matamoros	60.000	65.000
Dorita Flores Bustillo	79.682	79.682
Lily Arellano Samaniego	35.275	32.087
Otros menores	20.503	89.043
	<u>1.335.445</u> (1)	<u>1.371.998</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 menor a un año.

INVESTEAM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

14. SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años 2017 y 2016 con entidades relacionadas. Se incluye bajo la denominación de entidades relacionadas a aquellas con accionistas comunes y con participación accionaria significativa en la Compañía:

a) Saldos al 31 de diciembre:

<u>Cuentas por cobrar corto plazo</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Summa Proyectos C.A.	Entidad del Grupo	Comercial	634.314	-
<u>Cuentas por pagar</u>				
Summa Proyectos C.A.	Entidad del Grupo	Comercial	2.295.843	89.337
Sisbrocorp S.A.	Accionista	Comercial	107.316	67.265
Ing. Luis Córdova Astudillo	Accionista	Comercial	462.888	441.893
			<u>2.865.847</u>	<u>598.495</u>
<u>Cuentas por pagar largo plazo</u>				
Summa Proyectos C.A. (1)	Entidad del Grupo	Comercial	1.369.830	1.227.129
Sisbrocorp S.A.	Accionista	Comercial	171.317	303.439
Ing. Luis Córdova Astudillo	Accionista	Comercial	920.627	859.774
			<u>2.461.774</u>	<u>2.390.342</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>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Summa Proyectos C.A.</u>		
Reembolso de Gastos	<u>7.440.378</u>	<u>12.723.140</u>
<u>Ing. Luis Córdova Astudillo</u>		
Cuentas por Pagar L/P	-	859.774
Asesoría técnica	<u>162.681</u>	-
	<u>162.681</u>	<u>859.774</u>
<u>Asociación de propietarios de la Urbanización La Romareda</u>		
Alcuotas	<u>116.351</u>	-
<u>Sisbrocorp S.A.</u>		
Cuentas por Pagar L/P	-	<u>303.439</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 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

15. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Composición:

	<u>2017</u>		<u>2016</u>	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
Fondo de Cesantía del Magisterio Nacional (1)	-	-	-	1.178.008
David Lama Lansí	-	-	2.448	-
Anaqueles & Diseños S.A.	-	-	9.343	-
Canje-Borletí S.A.	-	7.408	-	6.637
Wilfrido Acosta Montiel (2)	68.941	43.871	-	-
Nancy Acosta Montiel (2)	68.941	43.872	-	-
Irene Acosta Montiel(2)	68.941	43.872	-	-
Esther Alvarez (2)	213.654	-	-	-
Piedad Sanchez (2)	179.300	-	-	-
Otros menores	4.973	2.201	347	-
	<u>604.750</u>	<u>141.224</u>	<u>12.138</u>	<u>1.184.645</u>

(1) En el 2016 correspondía 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 Narcisca de Jesús donde se encuentra el desarrollo de la Urbanización la Romareda.

(2) Corresponde a los valores adeudados por las compras de terrenos ubicados en la Parroquia Las Lojas, cantón Daule.

16. IMPUESTOS POR PAGAR

Composición:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuesto a la renta corriente	-	257.026
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	11.290	10.128
Convenido de anticipo de Impuesto a la renta	90.638	77.909
Impuesto al valor agregado (IVA)	8.548	254
Retenciones en la fuente de IVA	13.473	27.785
	<u>123.949</u>	<u>373.102</u>

INVESTEAM S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**

(Expresado en dólares estadounidenses)

17. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO**(a) Situación fiscal**

A la fecha de emisión de estos estados financieros, la Compañía no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias. Los años 2015 al 2017 están sujetos a una posible fiscalización.

(b) Impuesto a la renta

La composición del impuesto a la renta del año es la siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuesto a la renta corriente	230.526	456.622
Impuesto a la renta diferido	181.011	152.207
	<u>411.537</u>	<u>608.829</u>

(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 2017 y 2016:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad antes de participación laboral e impuesto a la renta	1.053.953	3.063.628
Menos - Participación a los trabajadores	(158.093)	(459.544)
Utilidad antes de impuestos	895.860	2.604.084
Menos: Amortización de pérdidas de años anteriores	(280.239)	(691.851)
Más: Incremento neto de empleados	(28.864)	-
Más: Gastos no deducibles	253.959	(1) 163.321
Base imponible total	<u>840.716</u>	<u>2.075.554</u>
Tasa de impuesto a la renta	22%	22%
Impuesto a la renta causado	184.958	456.622
Anticipo Mínimo	230.526	199.535
Impuesto a la renta	<u>230.526</u>	<u>456.622</u>

- (1) Corresponde principalmente a provisiones por mantenimiento de instalaciones por US\$ 145.042 y el valor neto de realización US\$ 55.384 (2016: pago de contribuciones solidarias por US\$62.982).

INVESTEAM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 la determinación del impuesto a la renta por pagar fue como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuesto a la renta causado	230.526	456.622
Anticipo pagados	(230.526)	(199.535)
Retenciones en la fuente ejercicio fiscal	(1.427)	(61)
Saldo (a favor) por pagar	<u>(1.427)</u>	<u>257.026</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.

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) Reconciliación de la tasa efectiva

La relación entre el gasto por impuesto y la utilidad antes de impuestos de los años 2017 y 2016 se muestra a continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta	<u>895.860</u>	<u>2.604.084</u>
Tasa impositiva vigente	22%	22%
	197.089	572.898
Efecto Fiscal de las partidas conciliatorias al calcular la ganancia fiscal	-12.132	(116.276)
Impuesto a la renta	<u>184.957</u>	<u>456.622</u>
Tasa efectiva	21%	18%

(e) Impuesto a la Renta Diferido

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

(Véase página siguiente))

INVESTEAM S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016****(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Por reavalúos propiedades de inversión	neto de realizació n	Provision considerado GND	Por Pérdidas Tributarias amortizables	Total
Impuestos diferidos pasivos (activo):					
Al 1 de enero del 2016	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
Débito a resultados por impuestos diferidos	76.016	(13.846)	(36.260)	155.102	181.012
Al 31 de diciembre del 2017	633.467	(13.846)	(36.260)	-	583.361

(f) 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 12% y es calculado en base a los precios de venta (valor total de la factura a su cliente final), que incluye ICE.

(g) Precios de Transferencia

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas, Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455 publicada en el segundo suplemento del RO. 511 del viernes 29 de mayo del 2017 solicitó se prepare y remita por parte de la empresa un Informe Integral de Precios de Transferencia y un Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$15.000.000 (Anexo e Informe) o US\$3.000.000 (Anexo). En la referida Resolución se establece además las operaciones que no deben contemplarse para el análisis del Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencia y se menciona que no sumarán los montos de operaciones con partes que sean relacionadas únicamente por proporción de transacciones.

La Compañía durante los años 2017 y 2016 ha mantenido operaciones mayores a US\$3.000.000 pero que no superan los US\$15.000.000 por lo cual debe presentar el anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.

(h) Otros asuntos

“Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera (Ley de Reactivación de la Economía)” El 29 de diciembre del 2017 se publicó la referida Ley en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150, donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas detalladas a continuación:

- Incremento de la base imponible para pago de impuesto a la renta de personas naturales e incremento del 22% al 25% para sociedades.. Para los casos de

INVESTEAM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

sociedades con accionistas en paraísos fiscales, regímenes fiscales preferentes o jurisdicciones de menor imposición, la tarifa pasaría del 25% al 28% en la parte correspondiente a dicha participación.

- Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de IR por la reinversión de utilidades. 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 que reinviertan sus utilidades en el país, podrán obtener una reducción de 10% de la tarifa del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido en activos productivos.
- Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de IR por la reinversión de utilidades. La reducción de la tarifa de impuesto a la renta del 10% sobre el monto de utilidades reinvertidas, aplicaría únicamente a: i) sociedades exportadoras habituales; ii) a las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional, y; iii) aquellas sociedades de turismo receptivo.
- Exoneración del pago de impuesto a la renta para micro y pequeña empresa durante tres años contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que generen ingresos operacionales. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.
- Rebaja de 3% de la tarifa impositiva para micro y pequeñas empresas o exportadoras habituales.
- El Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo de Impuesto a la Renta pagado y el impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto. Así también para el cálculo del anticipo del Impuesto a la Renta se excluiría los pasivos relacionados con sueldos por pagar, 13° y 14° remuneración, así como aportes patronales al seguro social obligatorio.
- Se establece la devolución Impuesto a la Salida de Divisas para exportadores habituales, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario.
- Eliminación de la obligación de contar con estudio actuarial para sustentar la deducibilidad de la jubilación patronal y desahucio sólo serán deducibles los pagos por estos conceptos siempre que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores.
- Disminución del monto para la obligatoriedad de efectuar pagos a través del Sistema Financiero de US\$5.000 a US\$1.000 el monto determinado para la obligatoriedad de utilizar a cualquier institución del sistema financiero para realizar

INVESTEAM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

el pago, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito y débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico.

De acuerdo con la Gerencia de la Compañía, la principal reforma que tendrá un impacto significativo es el Incremento en la tasa del Impuesto a la Renta del 22% al 25%.

18. PROVISIONES

Composición:

	<u>Saldos al inicio</u>	<u>Incrementos</u>	<u>Pagos y/o utilizaciones</u>	<u>Saldos al final</u>
<u>2017</u>				
Beneficios sociales	552.775	978.185	(1.341.676)	189.284
Provisión para jubilación patronal	50.746	23.680	-	74.426
Provisión para Desahucio	17.195	11.552	(3.608)	25.139
<u>2016</u>				
Beneficios sociales	515.641	1.210.386	(1.173.252)	552.775
Provisión para jubilación patronal	33.518	17.228	-	50.746
Provisión para Desahucio	12.051	5.144	-	17.195

19. PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS - LARGO PLAZO

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

	<u>Jubilación</u>		<u>Desahucio</u>			
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Al 1 de enero	50.746	47.898	17.195	17.319	67.941	85.018
Costo por servicios corrientes	17.898	15.089	5.034	4.787	22.730	19.866
Costo por intereses	2.101	2.080	712	755	2.813	2.835
Pérdidas/(ganancias) actuariales (1)	6.388	(10.843)	5.806	(5.646)	12.194	(18.489)
Costos de servicios pasados	-	-	(3.608)	-	(3.608)	-
Efecto de reducción y liquidaciones anticipadas	(2.505)	(3.289)	-	-	(2.505)	(3.289)
Al 31 de diciembre	<u>74.426</u>	<u>50.746</u>	<u>25.139</u>	<u>17.195</u>	<u>99.565</u>	<u>67.941</u>

- (1) 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:

(Véase página siguiente)

INVESTEAM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Jubilación		Desahucio	
	2017	2016	2017	2016
Costo por servicios corrientes	17.696	15.099	5.034	4.767
Costo por intereses	2.101	2.080	712	755
Efecto de reducción y liquidaciones anticipadas	-	(3.289)	-	-
	<u>19.797</u>	<u>13.890</u>	<u>5.746</u>	<u>5.522</u>

Las principales hipótesis actuariales usadas fueron:

	2017	2016
Tasa de descuento	4.02%	4.14%
Vida laboral promedio remanente	6.93	7.16
Tasa de incremento salarial	2.5%	3%
Tasa incremento de pensiones	N/A	N/A
Tabla de mortalidad e invalidez	TM IESS 2002	TM IESS 2002
Tasa de rotación	8.02%	11.80%

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

20. CAPITAL SOCIAL

Las acciones comunes se clasifican en el patrimonio. El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2017 y 2016 comprende 300.000 acciones ordinarias de valor nominal de US\$1 cada una.

Nombre	Nacionalidad	Participación
Luis Fernando Cordova Astudillo	Ecuatoriana	77,25%
Sisbrocorp C. Ltda.	Ecuatoriana	22,75%
		<u>100,00%</u>

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.

INVESTEAM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

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.

22. INGRESOS

Composición:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Unidades habitacionales "La Romareda" (1)	9.665.680	25.181.769
Condominios Romareda (2)	610.748	-
Construcciones de piezas o partes adicionales	78.999	-
	<u>10.355.427</u>	<u>25.181.769</u>

(1) Corresponde a la facturación de 71 (2016: 203) viviendas efectuadas a clientes.

(2) Corresponde a 6 departamentos facturados a clientes y a contrataciones de obras con terceros

23. COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA

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

(Véase página siguiente)

INVESTEAM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>2017:</u>	<u>Costo de Viviendas</u>	<u>Gastos Administrativos</u>	<u>Gastos de Ventas</u>	<u>Total</u>
Costo de viviendas	7.052.641	-	-	7.052.641
Remuneraciones y beneficios sociales	-	625.150	303.095	928.245
Honorarios profesionales	-	345.196	-	345.196
Publicidad	-	-	269.083	269.083
Mantenimientos	-	-	148.042	148.042
Impuestos y contribuciones	-	61.083	22.297	83.380
Servicios básicos	-	75.241	833	76.074
Suministros, útiles y varios de oficina	-	63.400	180	63.580
Depreciación	-	59.629	-	59.629
Trámites	-	47.910	-	47.910
Otros beneficios al personal	-	39.808	6.675	46.483
Seguros	-	29.491	-	29.491
Jubilación patronal y desahucio	-	25.543	-	25.543
Arriendos	-	21.988	60	22.048
Amortización	-	6.439	-	6.439
Otros menores	-	176.166	96.443	272.609
	<u>7.052.641</u>	<u>1.577.044</u>	<u>846.708</u>	<u>9.476.393</u>

<u>2016:</u>	<u>Costo de Viviendas</u>	<u>Gastos Administrativos</u>	<u>Gastos de 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>

24. PRINCIPALES CONTRATOS SUSCRITOS

i) Contratos de Obra Nexus Parque de Negocios con Summa Proyecto C.A.

Se suscriben cuatro contratos de obras con Summa Proyectos C.A. en calidad de Contratista con fecha 22 de marzo, 1 de junio y dos contratos el 16 de junio del 2017. Estos contratos tienen como objetivo que la Contratista realice la construcción y dirección técnica del cerramiento de Nexus Parque de Negocios Urbanización La Perla, de la infraestructura urbana, el centro de acopio y el centro ejecutivo de la de la Urbanización Comercial Nexus Parque de Negocios Etapa I, de acuerdo a las condiciones y características, metraje, presupuesto, volúmenes y demás estipulaciones que se encuentren dentro del contrato suscrito. El plazo para las entregas de las obras estipuladas serán de la siguiente manera: i) la duración ésta sujeta a la culminación de la

INVESTEAM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

obra de conformidad con el cronograma, ii) 10 meses iii) 5 meses y iv) 10 meses, contados a partir del inicio de la obra estipulada en el cronograma.

ii) Contratos de Obra Nexus Parque de Negocios con Materiales de Vivienda Mavisa S.A.

Con fecha 1 de septiembre del 2017 se suscribe el contrato de obra con la Compañía Materiales de Vivienda Mavisa S.A. teniendo como objetivo la venta, fabricación y montaje de elementos prefabricados que se utilizarán en la totalidad de las Unidades de Negocios que se construirán en la Urbanización Comercial "Nexus Parque de Negocios", adicional proporcionará los materiales necesarios para la ejecución de la obra. Una vez emitida la orden de trabajo, el contratista tendrá un plazo de seis semanas para la fabricación de los materiales, pudiendo coordinar entregas parciales según disponga Investeam S.A.

iii) Contratos de Obra Romería Plaza con Summa Proyectos C.A.

El 9 de enero y el 14 de agosto del 2017 se firmaron contratos de Obras con La Contratista Summa Proyectos C.A. con el objeto de realizar la construcción y dirección técnica de la infraestructura urbana y de los locales comerciales y oficinas de la Plaza comercial "Romería Plaza". El plazo para cumplir las ejecuciones de las obras es de doce meses y diez meses respectivamente a partir del inicio de la obra estipulado en el cronograma.

iv) 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. EVENTOS POSTERIORES

Entre el 31 de diciembre del 2017 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.