

**INVESTEAM S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

**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. 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](http://www.moorestephens.ec)

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A la Junta General de Accionistas

**Investeam S.A.**

Guayaquil, 27 de marzo del 2019

### **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 2018 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 2018, 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, 27 de marzo del 2019

## **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,

A la Junta General de Accionistas de  
**Investeam S.A.**  
Guayaquil, 27 de marzo del 2019

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.
- 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.

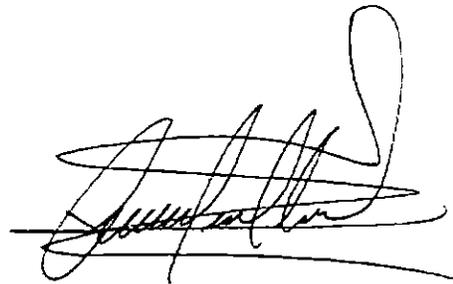
A la Junta General de Accionistas de  
**Investeam S.A.**  
Guayaquil, 27 de marzo del 2019

**Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

Nuestras opiniones por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2018, sobre: i) informe sobre procedimientos convenidos sobre medidas de prevención de lavado de activos provenientes de actividades ilícitas, y ii) cumplimiento de obligaciones tributarias como agentes de retención y percepción de Investeam S.A., se emiten por separado.

MOORE STEPHENS

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



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

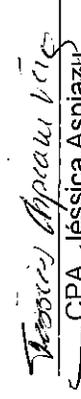
**INVESTEAM S.A.**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Activo</u>	<u>Referencia a Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>Pasivo y patrimonio</u>	<u>Referencia a Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>							
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	978.578	928.085	PASIVO CORRIENTE			
Documentos y cuentas por cobrar				Sobregiro bancario	6	312.315	6.603
Clientes	7	459.180	410.972	Obligaciones bancarias	12	4.101.533	3.817.881
Partes relacionadas y accionistas	16	529.049	634.314	Documentos y cuentas por pagar			
Anticipos a proveedores		342.352	292.931	Pasivos de contrato	13	2.421.757	1.975.439
Empleados		13.822	10.069	Obligaciones con terceros	14	2.341.043	1.335.445
Impuestos por recuperar		2.606	8.240	Proveedores	15	553.468	381.002
Otras	8	420.089	88	Partes relacionadas y accionistas	16	3.697.651	2.865.847
		<u>1.767.098</u>	<u>1.358.614</u>	Otras cuentas por pagar	17	218.463	604.750
						<u>9.232.382</u>	<u>7.162.483</u>
Inventarios	9	10.380.282	14.024.545	Pasivos acumulados			
Gasto pagado por anticipado				Intereses por pagar	18	64.023	98.710
Total del activo corriente		<u>10.773</u>	<u>12.972</u>	Impuestos por pagar	20	182.915	123.949
		<u>13.136.731</u>	<u>16.320.216</u>	Beneficios sociales		145.344	189.284
						<u>392.282</u>	<u>411.943</u>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>							
Propiedades y equipos, neto	10	752.385	814.998	Total del pasivo corriente		<u>14.038.512</u>	<u>11.398.910</u>
Propiedades de inversión	11	7.392.127	2.616.122	PASIVO A LARGO PLAZO			
Activos intangibles, neto		45.808	23.140	Obligaciones bancarias	12	705.415	1.036.894
Activo por impuesto diferido	19	42.622	50.106	Partes relacionadas y accionistas	16	1.141.695	2.461.774
Total del activo no corriente		<u>8.232.942</u>	<u>3.504.366</u>	Otras cuentas por pagar	17	219.822	141.224
				Impuesto a la renta diferido	19	535.760	633.467
				Pasivos de contrato	13	66.317	17.565
				Jubilación patronal y desahucio	21	90.971	99.565
						<u>2.759.980</u>	<u>4.390.489</u>
				PATRIMONIO (según estado adjunto)		<u>4.571.181</u>	<u>4.035.183</u>
				Total del pasivo y patrimonio		<u>21.369.673</u>	<u>19.824.582</u>

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

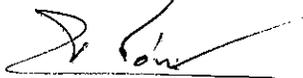
  
Luis Córdova  
Representante Legal

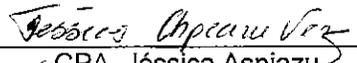
  
CPA. Jéssica Aspiazú  
Contadora

**INVESTEAM S.A.****ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2018	2017
Ingresos			
Ingresos	24	10.433.040	10.355.427
Costo de viviendas	25	<u>(7.646.552)</u>	<u>(7.052.641)</u>
Utilidad bruta		2.786.488	3.302.786
Gastos operativos			
Administración	25	(1.454.894)	(1.577.044)
Ventas	25	<u>(625.612)</u>	<u>(846.708)</u>
Utilidad operacional		705.983	879.034
Gastos financieros		(733.195)	(626.880)
Otros ingresos (gastos), neto		<u>593.522</u>	<u>643.706</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta		566.309	895.860
Impuesto a la renta	19	<u>(61.948)</u>	<u>(411.537)</u>
Utilidad neta del año		<u>504.361</u>	<u>484.323</u>
Otro resultado del año			
Ganancia (Pérdida) actuarial en jubilación patronal y bonificación por desahucio	21	31.637	(12.194)
Resultado integral del año		<u>535.998</u>	<u>472.129</u>

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

  
Luis Córdova  
Representante Legal

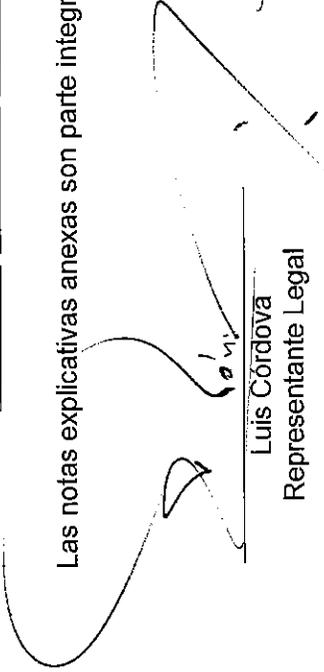
  
CPA Jéssica Aspiazú  
Contadora

**INVESTEAM S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
(Expresados en miles de dólares estadounidenses)

	Reservas		Resultados acumulados			Total
	Capital social	Legal	Facultativa	Por aplicación inicial de NIIF	Otro Resultado Integral	
Saldos al 1 de enero del 2017	300.000	150.000	67.792	(341.574)	1.877	3.983.536
Resoluciones de la Junta de Accionistas del 2017:						
Apropiación de reservas			1.396.678			(1.396.678)
Pago de dividendos						(598.577)
Utilidad neta y resultado integral del año					(12.194)	484.323
Saldos al 31 de diciembre del 2017	300.000	150.000	1.464.470	(341.574)	(10.317)	2.472.604
Utilidad neta y resultado integral del año					31.637	504.361
Saldos al 31 de diciembre del 2018	300.000	150.000	1.464.470	(341.574)	21.320	2.976.965

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



Luis Córdova  
Representante Legal



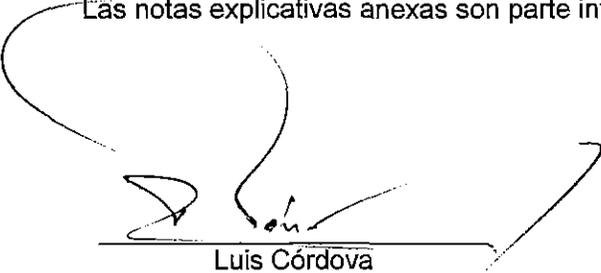
Jessica Aspiazu  
CPA Jessica Aspiazu  
Contadora

**INVESTEAM S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2018	2017
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación</b>			
Recibido de clientes		11.053.423	9.730.603
Pagado a proveedores y otros		(5.619.445)	(10.524.664)
Pagos efectuados a empleados		(929.611)	(616.301)
Pagos efectuados de impuestos		(481.929)	(230.526)
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de operación		4.022.438	(1.640.888)
<b>Flujo de efectivo de las actividades de inversión:</b>			
Adiciones netas de propiedades de inversión	11	(4.804.269)	(989.711)
Adiciones netas propiedades y equipos	10	(7.508)	(236.644)
Adiciones netas intangibles		(38.641)	(22.624)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		(4.850.418)	(1.248.979)
<b>Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>			
Recepción de dinero de obligaciones con terceros		1.005.598	-
Recepción de dinero de obligaciones bancarias		283.652	5.696.952
Recepción de dinero de compañías relacionadas		(383.010)	-
Pago de dividendos		-	(598.577)
Pago de obligaciones bancarias		(331.479)	(4.726.782)
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión		574.761	371.593
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo		(253.219)	(2.518.274)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		919.482	3.437.756
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	666.263	919.482

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

  
Luis Córdova  
Representante Legal

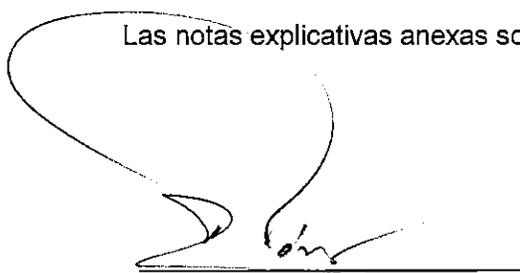
  
CPA. Jessica Aspiazu  
Contadora

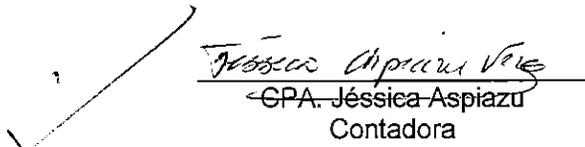
**INVESTEAM S.A.**

**CONCILIACION ENTRE LA UTILIDAD NETA Y LOS  
FLUJOS PROVISTO POR (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACION  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Referencia a Notas	2018	2017
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>			
Utilidad neta del año		504.361	484.323
Más cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Depreciación	11	70.121	59.629
Depreciación de propiedades de inversión	12	28.264	-
Amortizaciones		15.973	6.440
Provisión para jubilación patronal y desahucio	21	22.510	25.543
Impuesto diferido	19	(90.223)	181.011
		<u>551.006</u>	<u>756.946</u>
Cambios en activos y pasivos:			
Documentos y cuentas por cobrar, neto		(506.066)	(624.824)
Inventarios		3.644.263	(998.480)
Documentos y cuentas por pagar		318.209	(186.474)
Pasivos acumulados		<u>15.026</u>	<u>(588.056)</u>
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de operación		<u>4.022.438</u>	<u>(1.640.888)</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  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(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. 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**

Si bien la economía ecuatoriana mejoró su desempeño durante los años 2018 y 2017, aún continúa en proceso de recuperación, dada la inestabilidad de los precios del petróleo, los bajos niveles de inversión, así como el alto endeudamiento del estado y déficit de la caja fiscal, que por ahora se sigue cubriendo con la contratación de deuda adicional.

Ante estas situaciones el Gobierno Ecuatoriano ha implementado varias reformas que pretenden reordenar las finanzas públicas, a través de la eliminación y optimización de ciertos subsidios, la reducción del tamaño del Estado con la fusión de varias entidades estatales y la obtención de financiamiento más conveniente en tasa y plazo con organismos internacionales y gobiernos extranjeros. Así también ha implementado ciertas reformas tributarias y de otra índole, que principalmente buscan fortalecer y fomentar las nuevas inversiones privadas o en alianzas público-privadas para los sectores estratégicos de la economía.

La Administración de la Compañía considera que la situación del país ha originado varios efectos negativos en sus operaciones, principalmente en las ventas, por lo cual se han seguido adoptando medidas de ahorro y reestructuración de procesos con el fin de ser más eficientes con menos recursos. Adicionalmente, se han mantenido los precios de venta con un mínimo incremento para poder captar más clientes y tener una mayor incursión en el mercado.

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

**INVESTEAM S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

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 2018 han sido emitidos con autorización del 25 de marzo del 2019 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 del 2018 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

**2.1 Bases de preparación de estados financieros**

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2018 y 2017 están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros de La Compañía han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico. La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración 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 los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

**2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente**

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación. El IASB considera como necesarios y urgentes, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

(Véase página siguiente)

## INVESTEAM S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
NIIF 3 y NIIF 11	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 9	Enmienda. Características de prepago con compensación negativa.	1 de enero del 2019
NIIF 16	Publicación de la norma: "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.	1 de enero del 2019
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. Adicionalmente analiza las consecuencias del impuesto sobre la renta de los pagos de instrumentos clasificados como patrimonio	1 de enero del 2019
NIC 19	Enmienda. Modificación, reducción o liquidación del plan.	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. Adicionalmente aclara sobre los costos por préstamos elegibles para capitalización	1 de enero del 2019
NIC 28	Enmienda. Intereses a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos.	1 de enero del 2019
CINIIF 23	Enmienda. Incertidumbre sobre tratamientos al Impuesto a la Renta.	1 de enero del 2019
NIC 1 y NIC 8	Modificaciones para aclarar el concepto de materialidad y alinearlos con otras modificaciones.	1 de enero del 2020
NIIF 3	Enmienda. Definición de un negocio.	1 de enero del 2020
NIIF 17	Publicación de la norma: "Contratos de seguros" que reemplazará a la NIIF 4.	1 de enero del 2021

La Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, tendrán impacto en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, pues en gran parte son aplicables a las operaciones de la Compañía.

En cuanto a La NIIF 16 se incorpora las siguientes modificaciones principales:

- Reconocimiento de activos por el derecho de uso y pasivos por arrendamientos en el estado de situación financiera, inicialmente medidos al valor presente de los pagos de arrendamiento futuros;
- Reconocimiento de amortización de los activos por derecho de uso y los intereses sobre los pasivos de arrendamiento en el estado de resultado integrales.
- Separación del monto total de dinero pagado en una porción de principal (presentada dentro de las actividades de financiamiento) e interés (presentada dentro de las actividades de operación) en el estado de flujos de efectivo.

Sobre la citada norma, la Administración efectuó un análisis general y concluyó que no se esperan impactos significativos en su aplicación, debido a que la Compañía no mantiene contratos de arrendamiento representativos en calidad de arrendatario.

**INVESTEAM S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**2.3 Adopción de nuevas normas NIIF 9 y NIIF 15**

NIIF 9 “Instrumentos financieros”

La NIIF 9 reemplaza los modelos de clasificación y medición de la NIC 39, “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición” e incorpora principalmente lo siguiente:

- La clasificación y medición de activos y pasivos financieros,
- Deterioro de los activos financieros, y
- Contabilidad general de coberturas.

Clasificación:

Los activos financieros se clasifican dependiendo del modelo de negocio de la Entidad, así como las características de los flujos de efectivo contractuales de estos activos. Bajo NIIF 9 se presentan las siguientes categorías:

Costo amortizado: un instrumento financiero se mide al costo amortizado si: a) el objetivo del modelo de negocio es mantener el activo financiero para cobrar los flujos de efectivo contractuales; y, b) las condiciones del instrumento financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de capital (principal) e intereses.

Valor razonable: un instrumento financiero se mide al valor razonable con cambios en “Otros resultados integrales” cuando dentro de su modelo de negocio se busca cobrar los flujos de efectivo contractuales y/o vender el activo financiero, es decir, el objetivo es mixto (cobrar y vender). Cuando no cumplen esta característica se miden al valor razonable con cambios en resultados.

Para el caso de instrumentos de patrimonio se puede realizar una elección irrevocable en el momento de su reconocimiento inicial y medir los cambios posteriores de estos activos financieros al valor razonable con cambio en “Otros resultados integrales”, de lo contrario se miden al valor razonable con cambios en resultados.

En cuanto a los pasivos financieros estos se clasifican en las categorías de costo amortizado y valor razonable, dependiendo de las características de los mismos.

Adicionalmente cuando un pasivo financiero medido al costo amortizado se modifique sin que esto resulte en una baja del pasivo, se debe reconocer una ganancia o pérdida inmediatamente en resultados.

Deterioro de activos financieros

La NIIF 9 modifica sustancialmente los criterios para el registro y medición de las pérdidas por deterioro de activos financieros, estableciendo un nuevo modelo que incorpora el concepto de Pérdidas Crediticias Esperadas, en lugar de un modelo de pérdida incurrida

## INVESTEAM S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

aplicado bajo la anterior NIC 39. Para este nuevo criterio se puede utilizar dos alternativas de medición:

Enfoque general de tres fases: Para este enfoque los activos financieros deben ser clasificados en tres categorías o fases, dependiendo de su calidad crediticia a la fecha de reporte y del aumento de riesgo de incobrabilidad y evidencia objetiva de deterioro. Cada fase establece la forma en la que una entidad mide sus pérdidas por deterioro y cómo aplica el método de tasa de interés efectiva. Esta alternativa se utiliza principalmente para los activos financieros que tienen componentes de financiamiento (devengan interés).

Enfoque simplificado: cuando no existen componentes de financiamiento significativos (cuentas por cobrar comerciales corrientes), una entidad puede reconocer la pérdida esperada para toda la vida del activo desde el reconocimiento inicial y utilizar un método práctico a través de una matriz de provisiones por tramos, en la que se aplique un porcentaje fijo en función al número de días que el saldo está pendiente de pago.

En general las pérdidas crediticias esperadas se fundamentan sobre los hechos pasados, las condiciones presentes y las estimaciones justificables respecto de las condiciones económicas futuras.

#### Aplicación en la Compañía

Según lo permitido en las disposiciones de transición de la NIIF 9, la Compañía decidió no reexpresar las cifras comparativas del año 2017, debido a que no existieron impactos significativos con respecto al año anterior. Los efectos de adopción se registraron al 1 de enero del 2018 con cargo a los resultados acumulados.

Los activos financieros que comprenden inversiones en títulos valores siendo medidos al costo amortizado. De igual forma las cuentas por cobrar comerciales y demás activos financieros relacionados con la operación de la Compañía continúan midiéndose al costo amortizado. En cuanto a los pasivos todos se enmarcan dentro de la clasificación de costo amortizado, sin modificación con respecto a la medición del año 2017.

El cambio de clasificación de los instrumentos financieros entre la NIC 39 y NIIF 9, es el siguiente: "Inversiones mantenidas hasta su vencimiento" a "Inversiones medidas al costo amortizado"

#### NIIF 15 "Ingresos procedentes de contratos con clientes"

La NIIF 15 reemplaza los conceptos de reconocimiento de ingresos establecidos en la NIC 18, "Ingresos de actividades ordinarias", NIC 11, "Contratos de construcción" y varias interpretaciones asociadas con su registro.

Esta nueva norma establece los siguientes cinco pasos para el reconocimiento de ingresos:

- (i) Identificar los contratos con clientes,
- (ii) Identificar las obligaciones de desempeño,

## **INVESTEAM S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- (iii) Determinar el precio de la transacción,
- (iv) Asignar el precio de la transacción de cada obligación de desempeño; y,
- (v) Reconocer el ingreso de las actividades ordinarias cuando la Compañía satisface cada obligación de desempeño.

Todo el modelo de la NIIF 15 se basa en que el ingreso se reconoce cuando el control de un bien o servicio se transfiere a un cliente, concepto que reemplaza al anterior de la NIC 18 sobre la transferencia de riesgos y beneficios.

Los principales cambios comprenden:

- Bienes o servicios vendidos en conjunto pero que individualmente son distintos se deben reconocer por separado (obligaciones de desempeño).
- Cuando haya más de una obligación de desempeño en un proceso de venta, los precios se asignarán en proporción al total de la transacción.
- Las contraprestaciones variables incluyen conceptos tales como: incentivos, rebajas, comisiones de gestión, regalías, éxito de un resultado, costos capitalizables de contratos, etc. Estos valores se deben contabilizar como una reducción del valor vendido y/o como activos o pasivos del contrato, según corresponda; dichos valores se van reconociendo en los resultados integrales del año conforme se vayan devengando o realizando.

#### Aplicación en la Compañía:

Según lo permitido en las disposiciones de la NIIF 15, la Compañía decidió no reexpresar las cifras comparativas del año 2017, debido a que no existieron impactos significativos con respecto al año anterior.

Sus ingresos se componen de una sola obligación de desempeño, su reconocimiento se realiza al momento que el control del activo es transferido al cliente, cuando se entrega el bien o servicio y no existen contraprestaciones variables significativas como parte de estrategia comercial.

Adicionalmente la Compañía modificó de manera voluntaria la terminología establecida en la NIIF 15 para la presentación de los siguientes rubros:

- Los ingresos diferidos y anticipos recibidos de clientes, previamente se mantenían como otros pasivos no financieros (al 1 de enero de 2018), ahora se definen como pasivos del contrato.

## **2.4 Moneda funcional y 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

## **INVESTEAM S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

#### **2.5 Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos. Los mencionados valores son de libre disponibilidad.

#### **2.6 Activos y pasivos financieros**

##### **2.6.1 Clasificación**

Como se describe con más detalle en la Nota 2.3, la Compañía, a partir del 1 de enero del 2018, clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “activos financieros a costo amortizado”, “activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral” y “activos financieros a valor razonable con cambios en resultados”. Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: “pasivos financieros a costo amortizado” y “pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados”.

La clasificación de los activos financieros depende del propósito para el cual se adquirieron, tomando en consideración el modelo de negocio utilizado para la Administración de estos instrumentos, así como los términos contractuales de sus flujos de efectivo. La clasificación de los pasivos financieros depende del propósito para el cual se contrataron dichos pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía mantiene activos financieros en las categorías de “activos financieros a costo amortizado” y mantiene únicamente pasivos financieros en la categoría de “pasivos financieros a costo amortizado”. Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

##### **(a) Activos financieros a costo amortizado**

Los activos financieros son designados a costo amortizado si el activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es obtener los flujos de efectivo contractuales y las condiciones del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Se incluyen en el activo corriente ya que presentan vencimientos originales de hasta doce meses o menos

##### **(b) Pasivos financieros a costo amortizado**

Todos los pasivos financieros se miden a costo amortizado a menos que los mismos sean mantenidos para negociación o se aplique la opción de valor razonable con cambios en el resultado del periodo.

## INVESTEAM S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### 2.6.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

##### Reconocimiento

Una entidad reconoce un activo o pasivo financiero en su estado de situación financiera solo cuando se convierte en parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

##### Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la adquisición, 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 con cambios en resultados". Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en resultados integrales. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía registra los instrumentos financieros como se describe a continuación:

##### Medición posterior

###### (a) Activos financieros a costo amortizado

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados y se presenta en otras ganancias/ (pérdidas) junto con las ganancias y pérdidas por diferencial cambiario. Las pérdidas por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados integrales. 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) Cuentas por cobrar a compañías relacionadas: Estas cuentas corresponden montos adeudados por partes relacionadas por la venta de bienes inmuebles. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses.
- (iii) Cuentas por cobrar otras: 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.

## INVESTEAM S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### (b) Pasivos financieros a costo amortizado

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

- (i) Obligaciones 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 proveedores y otros: 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 compañías 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.

#### 2.6.3 Deterioro de activos financieros

El objetivo de los requerimientos de deterioro de valor es reconocer las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, para todos los instrumentos financieros en los cuales existen incrementos significativos en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, evaluado sobre una base colectiva o individual.

En razón de que no existen componentes de financiamiento significativos, para las cuentas por cobrar, la Compañía utiliza el enfoque simplificado, permitido por la NIIF 9, mediante el cual las pérdidas por deterioro son reconocidas desde el registro inicial de los mencionados activos financieros, utilizando una matriz de provisiones por tramos, en los que se aplican porcentajes fijo en función al número de días que el saldo está pendiente de pago. Ver además Nota 7.

Esta matriz de provisiones por tramos se fundamenta sobre los hechos pasados, las condiciones presentes y las estimaciones justificables respecto de las condiciones económicas futuras.

**INVESTEAM S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Administración ha determinado que no existen pérdidas por deterioro de los activos financieros de la Compañía que deban ser reconocidas.

**2.6.4 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.

**2.7 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.

**2.8 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.

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

(Véase página siguiente)

**INVESTEAM S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

<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 2018 y 2017 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.

## **2.9 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.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía revaluó sus propiedades de inversión en US\$556.078 (2017: US\$ 431.834). Ver Nota 11.

**INVESTEAM S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

## **2.10 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.

## **2.11 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.

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.

## INVESTEAM S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, 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.

#### 2.12 Pasivos de contrato

Los pasivos de contratos constituye la obligación de la Compañía a transferir bienes o servicios a un cliente, por los cuales la Compañía ha recibido un pago por parte de su cliente (anteriormente anticipos de clientes e ingresos diferidos).

Al 31 de diciembre la Compañía presenta los siguientes pasivos de contratos:

- Anticipos: incluyen valores pagados por anticipado de clientes, su liquidación se efectúa a través de la entrega o prestación de bienes y servicios, según corresponda, por parte de la Compañía.
- Ingresos diferidos: estos ingresos diferidos constituyen principalmente el cobro anticipado de los valores determinados en los contratos. Estos contratos tienen un plazo de vigencia principalmente de 60 meses. La Compañía transfiere estos valores a resultados mensualmente por el método de línea recta con base al servicio prestado de acuerdo al plazo de vigencia del respectivo contrato.

#### 2.13 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.

## INVESTEAM S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

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

- a) Las diferencias temporarias deducibles;
- b) La compensación de pérdidas obtenidas en periodos anteriores que todavía no hayan sido objeto de deducción fiscal;
- c) 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.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía no ha determinado la existencia de diferencias temporarias entre sus bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF.

#### 2.14 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.

**INVESTEAM S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**(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 integrales) 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 4.25% (2017: 4.02%) 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.

**2.15 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.

**2.16 Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos comprenden el valor razonable de la venta de bienes o servicios realizados en el curso ordinario de las operaciones de la Compañía. Los ingresos se muestran netos de impuestos, devoluciones y descuentos otorgados.

## **INVESTTEAM S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

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 cumplan los criterios descritos para cada línea de negocio.

El monto de los ingresos no puede ser medido confiablemente hasta que todas las contingencias relacionadas con la venta hayan sido resueltas. La Compañía basa sus estimados en resultados históricos, considerando el tipo de cliente, de transacción y condiciones específicas de cada acuerdo.

#### **(i) Venta de bienes**

Los ingresos por venta de bienes se reconocen cuando la Compañía ha entregado los productos al cliente, el cliente tiene discreción sobre los mismos y no existe ninguna obligación incumplida que puede afectar la aceptación de los productos por parte del cliente. La entrega al cliente no se da hasta que los productos han sido transferidos en el medio de transporte que designe, en la ubicación especificada o en el puerto de salida, los riesgos de obsolescencia y pérdida han sido transferidos al cliente y éste ha aceptado los productos de acuerdo con el contrato y la condición de venta pactada y la cobranza de las cuentas por cobrar está razonablemente asegurada.

Adicionalmente, para el registro de ingresos, se requiere que el cliente acepte los productos de acuerdo al contrato de venta y que la Compañía tenga evidencia objetiva que se han satisfecho los criterios de aceptación.

#### **(iii) Venta de servicios**

Los ingresos provenientes de servicios, correspondientes a contratos a precios fijos, que se reconocen en el período en el que se prestan, considerando el grado de terminación de la prestación al cierre del año (método del porcentaje de terminación).

### **2.17 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.

### **2.18 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".

**INVESTEAM S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**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.

**INVESTEAM S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**(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 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>2018</u>	<u>2017</u>
Banco de Guayaquil S.A.	AAA / AAA-	AAA / AAA-
Banco Pichincha C.A.	AAA- / AAA-	AAA- / AAA-
Banco Produbanco S.A.	AAA- / AAA-	AAA- / AAA-
Banco Bolivariano C.A.	AAA- / AAA-	AAA- / AAA-
Banco Internacional S.A.	AAA- / AAA	AAA-

(1) Datos disponibles al 30 de junio del 2018. Fuente: Superintendencia de Bancos.

**(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.

## INVESTEAM S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 año	Entre 2 y 5 año
<b>Al 31 de diciembre de 2018</b>			
Préstamos con instituciones financieras	4.101.533	337.490	367.925
Proveedores, terceros y otros	3.030.056	219.822	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	3.697.651	1.141.695	-
<b>Al 31 de diciembre de 2017</b>			
Préstamos con instituciones financieras	3.817.881	331.652	705.242
Proveedores, terceros y otros	2.321.197	141.224	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	2.865.847	2.461.774	-

### 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 2018 y de 2017 fueron los siguientes:

	2018	2017
Total préstamos con entidades financieras	4.806.948	4.854.775
Cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar	3.249.878	2.462.421
Cuentas por pagar a relacionadas	4.839.346	5.327.621
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(666.263)</u>	<u>(919.482)</u>
Deuda neta	12.229.909	11.725.335
Total patrimonio	<u>4.571.181</u>	<u>4.035.183</u>
Capital total	16.801.090	15.760.518
<b>Ratio de apalancamiento</b>	<b>73%</b>	<b>74%</b>

INVESTEAM S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**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 basadas 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.

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:

(Véase página siguiente)

**INVESTEAM S.A.****NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	2018		2017	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
	US\$	US\$	US\$	US\$
<b>Activos financieros medidos al costo amortizado</b>				
Caja y Bancos	978.578	-	926.085	-
Cuentas por cobrar clientes	459.180	-	410.972	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	529.049	-	634.314	-
<b>Total activos financieros</b>	<b>1.966.807</b>	<b>-</b>	<b>1.971.371</b>	<b>-</b>
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado</b>				
Préstamos con entidades financieras	4.101.533	705.415	3.817.881	1.036.894
Sobregiro bancario	312.315	-	6.602	-
Cuentas por pagar comerciales, terceros y otras cuentas por pagar	3.112.974	219.822	2.391.197	141.224
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	3.697.651	1.141.695	2.865.847	2.461.774
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>11.224.473</b>	<b>2.066.932</b>	<b>9.081.527</b>	<b>3.639.892</b>

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**

Composición:

	2018	2017
Caja	130.440	1.550
Bancos (1)	848.138	924.535
	978.578	926.085
(-) Sobregiro bancario (2)	(312.315)	(6.603)
	666.263	919.482

(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 sobregiro contable originado por cheques girados por la Compañía correspondiente al Banco Bolivariano C.A.

**INVESTEAM S.A.****NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

**7. CUENTAS POR COBRAR - CLIENTES**

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cientes	<u>459.180</u>	<u>410.972</u>

Corresponden a saldos por cobrar de clientes por ventas de terrenos del Parque de Negocios "NEXUS" y por concesiones de los locales de la Plaza Comercial "Romeria Plaza" (2017: Corresponden a saldos por cobrar 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. CUENTAS POR COBRAR – OTRAS**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Materiales de Viviendas Mavisa S.A. (1)	418.089	-
Otros menores	<u>2.000</u>	<u>88</u>
	<u>420.089</u>	<u>88</u>

(1) Corresponden a dos cheques en garantía por el préstamo de consumo.

**9. INVENTARIOS**

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Inventarios en construcción:</u>		
Terrenos (1)	4.813.521	7.174.168
Obras en curso	<u>4.293.297</u>	<u>2.744.626</u>
	9.106.818	9.918.794
<u>Inventarios disponibles para la venta:</u>		
Casas terminadas (1)	98.216	743.404
Condominios (2)	1.059.864	3.166.244
Riada (3)	115.384	251.487
Provisión por VNR (4)	-	(55.384)
	<u>10.380.282</u>	<u>14.024.545</u>

**INVESTEAM S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- (1) Corresponde a terreno donde se desarrolla los proyectos inmobiliarios de la Urbanización La Romareda US\$225.551 (2017: US\$ 525.747); Nexus US\$4.380.173 (2017: US\$5.618.335) y Romería Plaza US\$207.797 (2017: US\$1.030.086). Adicionalmente, incluye 1 villa disponible para la venta (2017: 8 villas).
- (2) Corresponde a 11 unidades inmobiliarias y 14 parqueos en el proyecto Condominios al 31 de diciembre del 2018. (2017: 34 unidades inmobiliarias).
- (3) Corresponde a 1 villas en el proyecto Riada al 31 de diciembre del 2018. (2017: 2 villas).
- (4) Los movimientos de la provisión por valor neto de realización se presentan a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo inicial	(55.384)	-
Bajas	55.384	-
Incrementos		<u>(55.384)</u>
Saldo final	<u>-</u>	<u>(55.384)</u>

**10. 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)

Descripción	Edificio	Equipo de oficina		Muebles de oficina	Equipo electrónico	Equipo de comunicación	Instalaciones	Obras en curso	Total
		Equipo de oficina	Equipo de oficina						
<b>Al 1 de enero del 2017</b>									
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)	
Valor en libros al 1 de enero del 2017	553.634	-	16.533	28.858	-	38.958	-	637.983	
<b>Movimiento 2017</b>									
Adiciones, netas	-	-	24.539	16.789	-	70.125	125.191	236.644	
Activaciones	-	-	-	-	-	125.191	(125.191)	-	
Depreciación acumulada	(21.821)	-	(4.846)	(16.387)	-	(16.575)	-	(59.629)	
Valor en libros al 31 de diciembre del 2017	531.813	-	36.226	29.260	-	217.699	-	814.988	
<b>Al 31 de diciembre del 2017</b>									
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)	
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2017</b>	531.813	-	36.226	29.260	-	217.699	-	814.988	
<b>Movimiento 2018</b>									
Adiciones, netas	-	-	901	5.385	-	1.345	-	7.631	
Venta /Baja	-	-	(123)	-	-	(123)	-	(123)	
Depreciación acumulada	(21.821)	-	(6.409)	(15.513)	-	(26.378)	-	(70.121)	
Valor en libros al 31 de diciembre del 2018	509.992	-	30.595	19.132	-	192.666	-	752.385	
<b>Al 31 de diciembre del 2018</b>									
Costo	655.271	42.471	66.324	88.807	1.030	263.885	-	1.117.788	
Depreciación acumulada	(145.279)	(42.471)	(35.729)	(69.675)	(1.030)	(71.219)	-	(365.403)	
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2018</b>	509.992	-	30.595	19.132	-	192.666	-	752.385	

**INVESTEAM S.A.****NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

**11. PROPIEDADES DE INVERSION**

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Terreno	3.994.489	2.616.122
Edificios	3.397.638	-
	<u>7.392.127</u>	<u>2.616.122</u>

Movimiento:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldos al 1 de enero	2.616.122	1.194.577
Adiciones (1)	4.248.191	989.711
Revalorización	556.078	431.834
(-) depreciación	(28.264)	-
Saldos al 31 de diciembre	<u>7.392.127</u>	<u>2.616.122</u>

- (1) Corresponde a la activación del terreno y edificio de la Plaza Comercial "Romería Plaza" (2017: correspondía a la adquisición de terrenos ubicados en la Parroquia Las Lojas, cantón Daule).

**12. OBLIGACIONES BANCARIAS – CORTO Y LARGO PLAZO**

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Banco Internacional S.A. (1)	21.581	1.331.340
Banco Guayaquil S.A. (2)	1.431.313	2.322.531
Banco Pichincha C.A. (3)	3.056.992	1.200.904
Banco Bolivariano C.A. (4)	297.062	-
	<u>4.806.948</u>	<u>4.854.775</u>
(-) Menos porción corto plazo	(4.101.533)	(3.817.881)
	<u>705.415</u>	<u>1.036.894</u>

- (1) Corresponde a una operación de crédito con vencimiento del 22 de mayo del 2019 (2017: Corresponden a seis operaciones de crédito con vencimientos del 10 de enero del 2018 y el 22 de mayo del 2019).

- (2) Corresponde a una operación de crédito con vencimiento del 18 de diciembre del 2021 (2017: Corresponden a dos operaciones de crédito con vencimientos comprendidos entre el 10 de octubre del 2018 y el 18 de diciembre del 2021).

**INVESTEAM S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- (3) Corresponden a cinco operaciones de crédito con vencimientos comprendidos entre el 23 de mayo del 2019 y el 31 de diciembre del 2019 (2017: Corresponden a tres operaciones de crédito con vencimientos comprendidos entre el 18 de mayo del 2017 y el 12 de junio del 2018).
- (4) Corresponde a una operación de crédito con vencimiento al 26 de julio del 2019 con tasa de interés del 8.5% para desarrollo de proyecto Salitre.

Vencimientos anuales de los préstamos a largo plazo:

<u>Años</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
2018	-	3.817.881
2019	4.101.533	331.479
2020	337.490	337.490
2021	367.925	367.925
	<u>4.806.948</u>	<u>4.854.775</u>

**13. PASIVOS DE CONTRATO**

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anticipo de clientes	<u>2.421.757</u>	<u>1.975.439</u>

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.

**14. OBLIGACIONES CON TERCEROS**

Composición:

(Véase página siguiente)

**INVESTEAM S.A.****NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Mavisa S.A.	600.000	-
Patrick Bredthauer	290.000	298.586
Irma Galvan de Cabrera	732.632	641.399
Alfredo Arellano Parraga	200.000	200.000
Julio Arellano Matamoros	30.000	60.000
Dorita Flores Bustillo	92.566	79.682
Lily Arellano Samaniego	71.427	35.275
Otros menores	<u>324.418</u>	<u>20.503</u>
	<u>2.341.043</u>	<u>1.335.445</u>

Representan préstamos para capital de trabajo que generan un interés entre 7% y 10% anuales, respaldados por pagarés y la respectiva tabla de amortización, cuyo vencimiento es menor a un año.

**15. CUENTAS POR PAGAR – PROVEEDORES**

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Inproel S.A.	245.290	38.620
Giodani S.A.	95.860	173.178
Advisecorp S.A.	90.519	86.825
Industrias de Concreto Roca C.A.	3.344	13.813
Franova S.A.	36.059	12.358
Nova Novaseg Cia Ltda Calidad y Excelencia	15.259	-
Chubb Seguros Ecuador S.A.	14.564	9.914
Aguirre Diaz Jimmy Dario	12.240	-
Otros menores	<u>40.333</u>	<u>46.294</u>
	<u>553.468</u>	<u>381.002</u>

**16. SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS**

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años 2018 y 2017 con entidades relacionadas. Se incluye bajo la denominación de entidades relacionadas a aquellas con accionistas comunes y con participación accionaria significativa en la Compañía:

(Véase página siguiente)

**INVESTEAM S.A.****NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

a) Saldos al 31 de diciembre:

	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Cuentas por cobrar corto plazo</u>				
Summa Proyectos C.A.	Entidad del Grupo	Comercial	<u>529.049</u>	<u>634.314</u>
<u>Cuentas por pagar corto plazo</u>				
Summa Proyectos C.A.	Entidad del Grupo	Comercial	2.728.093	2.295.843
Sisbrocorp S.A.	Accionista	Comercial	269.917	107.316
Ing. Luis Córdova Astudillo	Accionista	Comercial	699.641	462.688
			<u>3.697.651</u>	<u>2.865.847</u>
<u>Cuentas por pagar largo plazo</u>				
Summa Proyectos C.A. (1)	Entidad del Grupo	Comercial	941.695	1.369.830
Sisbrocorp S.A.	Accionista	Comercial	-	171.317
Ing. Luis Córdova Astudillo	Accionista	Comercial	200.000	920.627
			<u>1.141.695</u>	<u>2.461.774</u>

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

b) Transacciones efectuadas durante los años:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Summa Proyectos C.A.</u>		
Reembolso de Gastos	<u>3.403.259</u>	<u>7.440.378</u>
<u>Ing. Luis Córdova Astudillo</u>		
Asesoría técnica	<u>108.000</u>	<u>162.681</u>
<u>Asociación de propietarios de la Urbanización La Romareda</u>		
Alicuotas	<u>83.959</u>	<u>116.351</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.

**17. OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Composición:

(Véase página siguiente)

**INVESTEAM S.A.****NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2018</u>		<u>2017</u>	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
Materiales de Viviendas Mavisa S.A. (1)	-	113.115	-	-
Canje-Borleti S.A.	-	7.408	-	7.408
Wilfrido Acosta Montiel (2)	43.871	-	68.941	43.871
Nancy Acosta Montiel (2)	43.871	-	68.941	43.872
Irene Acosta Montiel(2)	43.871	-	68.941	43.872
Esther Alvarez (2)	-	-	213.654	-
Piedad Sanchez (2)	-	-	179.300	-
Jimmy Aguirre Díaz	-	25.676	-	-
Otros menores	86.850	73.623	4.973	2.201
	<u>218.463</u>	<u>219.822</u>	<u>604.750</u>	<u>141.224</u>

- (1) Corresponden a los valores adeudados por las compras de muros prefabricados para el proyecto NEXUS 1.
- (2) Corresponde a los valores adeudados por las compras de terrenos ubicados en la Parroquia Las Lojas, cantón Daule.

**18. IMPUESTOS POR PAGAR**

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Convenido de anticipo de Impuesto a la renta	97.177	90.638
Retenciones en la fuente de IVA	53.427	13.473
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	24.902	11.290
Impuesto al valor agregado (IVA)	7.280	8.548
Impuesto a la renta por pagar	129	-
	<u>182.915</u>	<u>123.949</u>

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

A la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2016 al 2018 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

**INVESTEAM S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

**(b) Impuesto a la renta**

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto a la renta corriente	152.170	230.526
Impuesto a la renta diferido	(90.222)	181.011
	<u>61.948</u>	<u>411.537</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 2018 y 2017:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad antes de participación laboral e impuesto a la renta	666.246	1.053.953
Menos - Participación a los trabajadores	(99.937)	(158.093)
Utilidad antes de impuestos	566.309	895.860
Menos: Amortización de pérdidas de años anteriores	-	(280.239)
Más: Incremento neto de empleados	-	(28.864)
Más: Gastos no deducibles (1)	42.372	253.959
Base imponible total	608.681	840.716
Tasa de impuesto a la renta	25%	22%
Impuesto a la renta causado	152.170	184.958
Anticipo Mínimo	148.661	230.526
Impuesto a la renta	<u>152.170</u>	<u>230.526</u>

(1) Corresponde principalmente a gastos sin sustento por US\$66.805 (2017: provisiones por mantenimiento de instalaciones por US\$145.042) y el valor neto de realización US\$(55.384) (2017: US\$55.384).

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la determinación del impuesto a la renta por pagar fue como sigue:

(Véase página siguiente)

**INVESTTEAM S.A.****NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto a la renta causado	152.170	230.526
Anticipo pagados	(148.661)	(230.526)
Retenciones en la fuente ejercicio fiscal	(3.380)	(1.427)
Saldo por pagar (a favor)	<u>129</u>	<u>(1.427)</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 25% (2017: 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 2018 y 2017 se muestra a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta	<u>566.309</u>	<u>895.860</u>
Tasa impositiva vigente	25%	22%
	141.577	197.089
Efecto Fiscal de las partidas conciliatorias al calcular la ganancia fiscal	10.593	(12.132)
Impuesto a la renta	<u>152.170</u>	<u>184.957</u>
Tasa efectiva	27%	21%

**(e) Impuesto a la Renta Diferido**

El análisis del impuesto diferido es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto diferido pasivo	(535.760)	(633.467)
Impuesto diferido activo	<u>42.622</u>	<u>50.106</u>
	<u>(493.138)</u>	<u>(583.361)</u>

## INVESTTEAM S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

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

	Pasivo		Activos			Total
	Por reavalúos propiedades de inversión	Por valor neto de realización	Provisión jubilación y desahucio	Provisión considerado GND	Por Pérdidas Tributarias amortizables	
Al 1 de enero del 2017	557.451	-	-	-	(155.102)	402.349
Débito (Crédito) a resultados por impuestos diferidos	76.016	(13.847)	-	(36.260)	155.102	181.011
Al 31 de diciembre del 2017	633.467	(13.847)	-	(36.260)	-	583.360
Crédito (Débito) a resultados por impuestos diferidos	(97.707)	13.847	(6.362)			(90.222)
Al 31 de diciembre del 2018	535.760	-	(6.362)	(36.260)	-	493.138

#### (f) 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 2018 y 2017 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.

#### (g) Otros asuntos - reformas tributarias

**“Reglamento para la aplicación a la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal”:**

El 21 de agosto del 2018 se publicó el referido documento en el Registro Oficial No. 309, donde entre otros aspectos, se dispone lo siguiente:

- Remisión de interés, multas y recargos del 100% del saldos de las obligaciones tributarias o fiscales internas cuya recaudación y/o administración corresponda únicamente al Servicio de Rentas Internas, con sus respectivos términos y condiciones.

## INVESTEAM S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- Reducción de intereses, multas y recargos de las obligaciones patronales en mora con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, las que se encuentre en firme hasta el 2 de abril del 2018, con sus condiciones y requisitos establecidos.
- Las ausencias del país serán consideradas esporádicas en la medida en que no excedan los ocho (8) días corridos.
- Se elimina el pago de la tercera cuota del Anticipo Impuesto a la Renta pagado para el año 2019. Por lo cual, en los casos en que el Anticipo Impuesto a la Renta pagado sea mayor al Impuesto a la renta causado se tomará como crédito tributario su diferencia para el año 2019.
- No aplicará la exención de retenciones en la fuente conforme a lo indicado en la resolución 509 del año 2015, cuando la sociedad que distribuya el dividendo haya, previo a su distribución, incumplido con el deber de informar sobre la composición societaria correspondiente a dicho dividendo, conforme las disposiciones aplicables del presente Reglamento, dicha sociedad procederá con la respectiva retención en la fuente del impuesto a la renta.
- Se aclara la forma de proceder a la retención en la fuente por dividendos, para la aplicación del porcentaje de retención de dividendos o utilidades que se aplique al ingreso gravado se deberán considerar las siguientes reglas:
  - a) Cuando la tarifa de impuesto a la renta aplicada por la sociedad sea del 28%, el porcentaje de retención será 7%.
  - b) Cuando la tarifa de impuesto a la renta aplicada por la sociedad sea del 25% o menor, el porcentaje de retención será 10%.
  - c) Para el caso de personas naturales receptoras del dividendo o utilidad, el Servicio de Rentas Internas establecerá los respectivos porcentajes de retención, a través de resolución de carácter general.
- Se deroga el ISD bajo compensación, cuando existan casos de compensación de créditos, y del neteo de saldos deudores y acreedores con el exterior, resultare un valor a favor de la sociedad extranjera, la base imponible estará constituida por el saldo neto transferido.

**“Código del Trabajo”:** El 6 de abril del 2018 se publicó la última modificación mediante sentencia de la Corte Constitucional del Ecuador declarando la inconstitucionalidad de ciertos artículos al tratar sobre el techo de las utilidades.

**“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

## **INVESTEAM S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

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 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.

**INVESTEAM S.A.****NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

- 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 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, no se esperan efectos significativos en sus operaciones.

**20. PROVISIONES**

Composición:

	Saldos al <u>inicio</u>	<u>Incrementos</u>	<u>Pagos y/o utilizaciones</u>	Saldos al <u>final</u>
<u>2018</u>				
Beneficios sociales	189.284	950.848	(994.788)	145.344
Provisión para jubilación patronal	74.426	23.578	(30.562)	67.442
Provisión para Desahucio	25.139	7.374	(8.984)	23.529
<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

**21. 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>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>		
Al 1 de enero	74.426	50.746	25.139	17.195	99.565	67.941
Costo por servicios corrientes	20.584	17.696	6.378	5.034	26.962	22.730
Costo por intereses	2.994	2.101	996	712	3.990	2.813
Pérdidas/(ganancias) actuariales (1)	(18.836)	6.388	(1.075)	5.806	(19.911)	12.194
Costos de servicios pasados	-	-	(7.909)	(3.608)	(7.909)	(3.608)
Efecto de reducción y liquidaciones anticipadas	(11.726)	(2.505)	-	-	(11.726)	(2.505)
Al 31 de diciembre	<u>67.442</u>	<u>74.426</u>	<u>23.529</u>	<u>25.139</u>	<u>90.971</u>	<u>99.565</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.

**INVESTEAM S.A.****NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

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

	Jubilación		Desahucio	
	2018	2017	2018	2017
Costo por servicios corrientes	20.584	17.696	6.378	5.034
Costo por intereses	2.994	2.101	996	712
Beneficios pagados	-	-	(7.909)	-
Efecto de reducción y liquidaciones anticipadas	(11.726)	-	-	-
	<u>11.852</u>	<u>19.797</u>	<u>(535)</u>	<u>5.746</u>

Las principales hipótesis actuariales usadas fueron:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Tasa de descuento	4.25%	4.02%
Vida laboral promedio remanente	6.41	6.93
Tasa de incremento salarial	1.5%	2.5%
Tasa incremento de pensiones	N/A	N/A
Tabla de mortalidad e invalidez (1)	TM IESS 2002	TM IESS 2002
Tasa de rotación	9.84%	8.02%

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

**22. CAPITAL SOCIAL**

Las acciones comunes se clasifican en el patrimonio. El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2018 y 2017 comprende 300.000 acciones ordinarias de valor nominal de US\$1 cada una.

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

**23. 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

## INVESTEAM S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas. Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la reserva constituida alcanza el 50%.

#### 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.

## 24. INGRESOS

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Unidades habitacionales "La Romareda" (1)	1.666.310	9.665.680
Unidades habitacionales "La Riada" (2)	1.599.378	-
Condominios Romareda (3)	2.619.314	610.748
Parque de Negocios "NEXUS" (4)	4.373.612	-
Prestación de servicios	174.426	78.999
	<u>10.433.040</u>	<u>10.355.427</u>

- (1) Corresponde a la facturación de 12 (2017: 71) viviendas efectuadas a clientes.
- (2) Corresponde a la facturación de 9 viviendas efectuadas a clientes.
- (3) Corresponde a 25 (2017: 6) departamentos facturados a clientes y a contrataciones de obras con terceros.

**INVESTEAM S.A.****NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (4) Corresponde a la facturación de 3 locales comerciales y 4 terrenos en NEXUS 1 y de 2 terrenos en NEXUS 2.

**25. COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA**

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

	<u>Costo de Ventas</u>	<u>Gastos Administrativos</u>	<u>Gastos de Ventas</u>	<u>Total</u>
<b>2018:</b>				
Costo de ventas	7.646.552	-	-	7.646.552
Remuneraciones y beneficios sociales	-	528.851	353.600	882.451
Honorarios profesionales	-	352.671	-	352.671
Publicidad	-	-	220.939	220.939
Mantenimientos	-	46.714	80	46.794
Impuestos y contribuciones	-	98.294	-	98.294
Servicios básicos	-	40.113	2.015	42.128
Suministros, útiles y varios de oficina	-	16.659	29.907	46.566
Depreciación	-	98.385	-	98.385
Trámites	-	35.013	-	35.013
Otros beneficios al personal	-	14.789	778	15.567
Seguros	-	38.592	-	38.592
Jubilación patronal y desahucio	-	22.510	8.441	30.951
Alicuotas	-	83.959	-	83.959
Amortización	-	15.973	-	15.973
Arriendos	-	123	-	123
Otros menores	-	62.248	9.852	72.100
	<u>7.646.552</u>	<u>1.454.894</u>	<u>625.612</u>	<u>9.727.058</u>
<b>2017:</b>				
Costo de ventas	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
Alicuotas	-	20.644	60	20.704
Amortización	-	6.439	-	6.439
Arriendos	-	1.344	-	1.344
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>

**INVESTEAM S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**26. PRINCIPALES CONTRATOS SUSCRITOS**

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

Se suscribió un contrato con Summa Proyectos C.A. en calidad de Contratista con fecha 8 de junio del 2018 como objetivo que la Contratista efectue la construcción y dirección técnica de la obra preliminar de las unidades de negocio del Bloque 3 de la Urbanización NEXUS Etapa 1 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 obra de conformidad con el cronograma, ii) 3 meses, contados a partir del inicio de la obra estipulada en el cronograma.

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 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 respetivamente a partir del inicio de la obra estipulado en el cronograma.

**INVESTEAM S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**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.

**27. EVENTOS POSTERIORES**

Entre el 31 de diciembre del 2018 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.