

INVESTEAM S. A.

INFORME DE COMISARIO

**Estados Financieros bajo Normas
Internacionales de Información Financiera**

Al 31 de Diciembre de 2018

INVESTEAM S. A.

ESTADO FINANCIERO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 y 2017

<u>INDICE</u>	<u>Páginas No.</u>
Informe del Comisario	3 - 5
Estado de Situación Financiera	6
Estados de Resultados Integrales	7
Estados de evolución del patrimonio de los accionistas	8
Estados de flujos de efectivo	9-10
Notas a los estados financieros	11-28

Abreviaturas usadas:

US\$.	- Dólares de Estados Unidos de América (E.U.A.)
NIIF	- Normas Internacionales de Información Financiera
RUC	- Registro Único de Contribuyente
SRI	- Servicio de Rentas Internas
IESS	- Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social

INFORME DEL COMISARIO

A los Miembros de la Junta General de Accionistas de la Compañía
INVESTEAM S. A.

Introducción:

1. En cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 279 de la Ley de Compañías y la Resolución Codificación No. 000. RO/ 312 de 5 de Noviembre de 1999 de la Superintendencia de Compañías, referente a las obligaciones de los Comisarios, en mi calidad de Comisaria de la empresa **INVESTEAM S. A.**, presento a ustedes mi informe y opinión sobre la razonabilidad y suficiencia de la información presentada a ustedes por la Administración, en relación con la situación financiera y resultado de operaciones de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2018.

Es atribución y obligación de los comisarios fiscalizar en todas sus partes la administración de la compañía:

- a) Cerciorarse de la constitución y subsistencia de las garantías de los administradores y gerentes en los casos en que fueren exigidas;
- b) Exigir de los administradores la entrega de un balance mensual de comprobación;
- c) Examinar en cualquier momento y una vez cada tres meses, por lo menos, los libros y papeles de la compañía en los estados de caja y cartera;
- d) Revisar el balance y la cuenta de pérdidas y ganancias y presentar a la junta general un informe debidamente fundamentado sobre los mismos;
- e) Convocar a juntas generales de accionistas en los casos determinados en esta Ley;
- f) Solicitar a los administradores que hagan constar en el orden del día, previamente a la convocatoria de la junta general, los puntos que crean conveniente;
- g) Asistir con voz informativa a las juntas generales;
- h) Vigilar en cualquier tiempo las operaciones de la compañía;
- i) Pedir informes a los administradores;
- j) Proponer motivadamente la remoción de los administradores; y,
- k) Presentar a la junta general las denuncias que reciba acerca de la administración, con el informe relativo a las mismas. El incumplimiento de esta obligación les hará personal y solidariamente responsables con los administradores.

2. He revisado el Estado de Situación Financiera, y los correspondientes Estados de Resultados Integrales, de Evolución del Patrimonio de los Accionistas y de Flujo de Efectivo, de la Compañía **Investeam S. A.**, por el año terminado al 31 de diciembre del 2018, así como el resumen de las principales políticas contables y otras notas explicativas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros:

3. La Administración de **INVESTEAM S. A.**, es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, de acuerdo con Normas dispuestas por la Superintendencia de Compañías, Internacionales de Contabilidad, y Normas Internacionales de Información Financiera NIIF. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno pertinente en la preparación y presentación razonable de los estados financieros para que estén libres de errores importantes, ya sea como resultado de fraude o error; seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas; y realizar las estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias del entorno económico en donde opera la Compañía.

Los Administradores de la Compañía, en el desempeño de sus funciones, han cumplido con:

- Disposiciones emitidas por Superintendencia de Compañías del Ecuador;
- Disposiciones y normas emitidas por el Servicio de Rentas Internas del Ecuador;
- Disposiciones emitidas por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social;
- Disposiciones emitidas por el Ministerio de Relaciones Laborales;
- Disposiciones emitidas por Municipio de Guayaquil;
- Disposiciones emitidas por el Cuerpo de Bomberos del Guayas; y
- Resoluciones de la Junta General de Socios.

Responsabilidad del Comisario:

4. Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en mi revisión. Efectué las verificaciones de acuerdo con Normas dispuestas por Superintendencia de Compañías, así como Internacionales de Contabilidad. El examen, incluye pruebas selectivas, verificación de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del Comisario, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan errores importantes ya sea como resultado de fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el Comisario toma en consideración el control interno pertinente de la Compañía, para la preparación

y presentación razonable de los estados financieros. Una revisión, incluye también la evaluación del control interno dispuesto por la Administración de la Compañía, aplicados en la elaboración y presentación de los estados financieros en su conjunto. Considero que la evidencia obtenida de las revisiones, son suficientes y apropiadas para proporcionarme una base razonable para expresar una opinión.

Opinión:

5. En mi opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 2 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INVESTEAM S. A.**, al 31 de diciembre del 2018, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y el flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas establecidas por la Superintendencia de Compañías, Internacionales de Contabilidad, y NIIF; así como existe cumplimiento de las normas legales vigentes, establecidas por entes de control; y mantiene un razonable proceso de control interno.

Guayaquil, Abril 16 del 2019


CPA. ISABEL ANDRADE ZAVALA
COMISARIO
REG. PROF. No. G 12.674



INVESTEAM S.A.

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

Activo	Referencia a Notas	2018	2017	Pasivo y patrimonio	Referencia a Notas	2018	2017
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	978.578	926.085	Sobregiro bancario	6	312.315	6.803
Documentos y cuentas por cobrar				Obligaciones bancarias	12	4.101.533	3.817.881
Clientes	7	459.180	410.972	Documentos y cuentas por pagar			
Partes relacionadas y accionistas	16	528.049	634.314	Pasivos de contrato	13	2.421.757	1.975.439
Anticipos a proveedores		342.352	292.931	Obligaciones con terceros	14	2.341.043	1.335.445
Empleados		13.822	10.089	Proveedores	15	553.468	381.002
Impuestos por recuperar		2.606	8.240	Partes relacionadas y accionistas	16	3.897.651	2.895.847
Otras	8	420.089	88	Otras cuentas por pagar	17	218.463	604.750
		1.167.098	1.356.814			9.232.382	7.162.483
Inventarios				Pasivos acumulados			
Gasto pagado por anticipado	9	10.380.282	14.024.545	Intereses por pagar	18	64.023	98.710
Total del activo corriente		10.773	12.972	Impuestos por pagar	20	182.915	123.949
		13.136.731	16.320.216	Beneficios sociales		145.344	189.284
						392.282	411.943
ACTIVO NO CORRIENTE				Total del pasivo corriente		14.038.512	11.388.910
Propiedades y equipos, neto	10	752.385	814.998	PASIVO A LARGO PLAZO			
Propiedades de inversión	11	7.392.127	2.616.122	Obligaciones bancarias	12	705.415	1.036.894
Activos intangibles, neto		45.808	23.140	Partes relacionadas y accionistas	16	1.141.895	2.461.774
Activo por impuesto diferido	19	42.622	50.106	Otras cuentas por pagar	17	219.822	141.224
Total del activo no corriente		8.232.942	3.504.366	Impuesto a la renta diferido	19	535.780	633.467
				Pasivos de contrato	13	66.317	17.585
				Jubilación patronal y desahucio	21	90.971	99.595
						2.759.880	4.390.489
				PATRIMONIO (según estado adjunto)			
				Total del pasivo y patrimonio		4.571.181	4.035.163
						21.369.673	19.824.582

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


Luis Córdova
Representante Legal

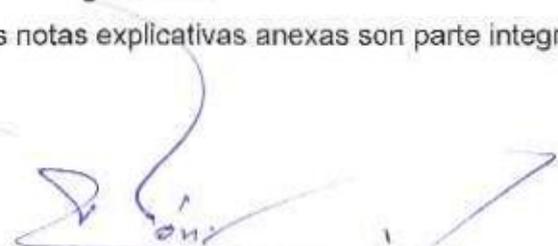

CPA Jéssica Aspíazu
Contadora

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

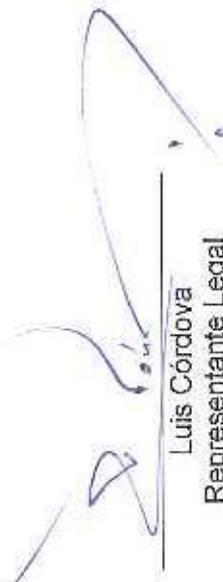

CPA. Jessica Aspiazu
Contadora

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


CPA Jéssica Aspiazú
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
Flujo de efectivo de las actividades de operación			
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)
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
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)
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
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

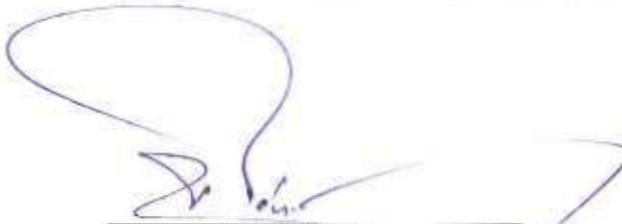

CPA. Jessica Aspiazu
Contadora

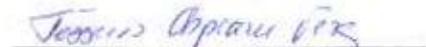
INVESTEAM S.A.

**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
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
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

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

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

2. SITUACIÓN ECONÓMICA DEL ECUADOR PERIODO 2017

SECTOR REAL

El análisis del sector real comprende cuatro variables fundamentales:

- 2.1) Crecimiento económico,
- 2.2) Nivel de precios en la economía,
- 2.3) Mercado laboral y,
- 2.4) Pobreza y Desigualdad.

2.1.- Crecimiento Económico:

El crecimiento interanual de la economía, en el tercer trimestre de 2018, fue de 1,4%, cifra menor a la del mismo trimestre de 2017 (2,9%); mientras que, en el año 2016, fue negativo (- 1,0%). El crecimiento ha estado sustentado en el consumo de los hogares y en la Formación Bruta de Capital Fijo- FBKF, componentes que contribuyen en 1,62% y 0,38% respectivamente a la variación anual del 2018.

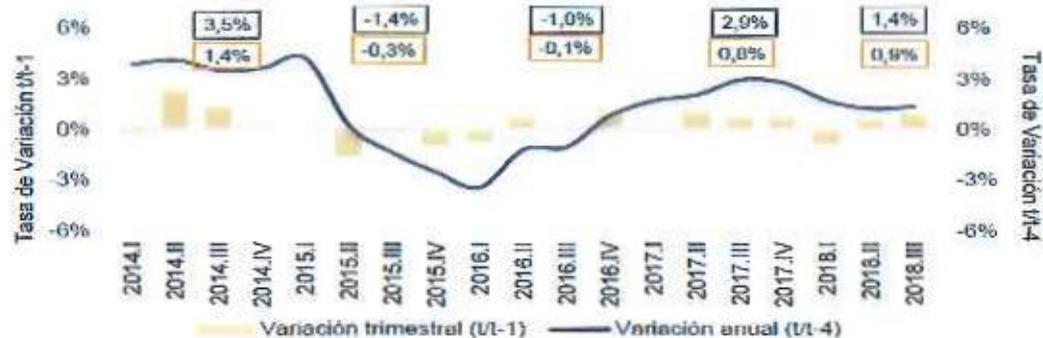
Las ramas que más crecieron en el período de análisis fueron: acuicultura, pesca y camarón (7,4%) debido a la tecnificación de piscinas acuícolas; suministro de electricidad y agua (3,6%) por el incremento de producción en Coca Codo Sinclair e Hidropaute; y, enseñanza y servicios sociales y de salud (3,4%).

INVESTEAM S.A.

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

Figura 1. Tasa de variación anual y trimestral del Producto Interno Bruto
Precios constantes de 2007



Fuente: Banco Central del Ecuador – BCE

3. Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido emitidos con autorización del 27 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.

1. 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

INVESTEAM S.A.

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

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:

<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:

INVESTEAM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

- 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.

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.



INVESTEAM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 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.



INVESTEAM S.A.

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

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,
- (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

INVESTEAM S.A.

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

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 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

INVESTEAM S.A.

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

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.

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.

INVESTEAM S.A.

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

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.

2.6.3 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

INVESTEAM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

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.

2.6.4 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.

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.

2.6.5 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

INVESTEAM S.A.

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

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.

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 Compañía revaluó sus propiedades de inversión en US\$556.078 (2017: US\$ 431.834).

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

INVESTEAM S.A.

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

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

Al 31 de diciembre del 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 24 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

INVESTEAM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

en los estados financieros preparados bajo NIIF. El Impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

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

- 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.

INVESTEAM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

- ii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- iii) Décimo tercer y décimo cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

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

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

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconocen con cargo a los costos y gastos (resultados 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

INVESTEAM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

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.

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.

(ii) Venta de Servicios

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

INVESTEAM S.A.

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

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".

2.19 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 periodo 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.

7.