



INVESTEAM
CREYENDO CREANDO CRECIENDO

INVESTEAM S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINANDO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

1. INFORMACIÓN GENERAL

INVESTEAM S.A.- Fue constituida en Guayaquil - Ecuador en octubre 8 del 2004 e inscrita en el Registro Mercantil en octubre 21 del mismo año. Su actividad principal actual, es la adquisición de terrenos para construcción por cuenta propia y/o ajena de toda clase de viviendas familiares o unifamiliares para su posterior venta.

Proyectos inmobiliarios.- en el año 2005 la empresa inició un importante proyecto inmobiliario denominado Plaza Madeira ubicado en el Km. 16½ vía a Samborondón, provincia del guayas, parroquia urbana satélite La Aurora, jurisdicción cantonal de Daule.

La Urbanización Plaza Madeira está dividida en dos etapas, tiene un área total de 110.774 metros cuadrados, un total de área habitacional vendible de 63.913 metros cuadrados correspondientes a 369 lotes. El área habitacional vendible está compuesta por villas en diferentes modelos, tales como: Olivo, Ciprés, Magnolia, Roble, Castaña, Ebano y Maple que tienen un área entre 106 y 143 metros cuadrados de construcción y precios de venta fluctuantes entre US\$. 36,295 a US\$. 73,282.

La Urbanización Plaza Madeira está conformada por 366 villas totales en sus Etapas I y II donde están negociadas y entregadas 69 villas en el año 2007, 103 villas en el año 2008, 133 villas en el año 2009 y 57 villas en el año 2010. El saldo de villas, 7 en total, fueron entregadas en el año 2011.

En el año 2011, la Compañía comenzó otro importante proyecto inmobiliario denominado Urbanización La Romareda, ubicado en Guayaquil en el Kilómetro 1.9 de la Av. Narcisa de Jesús Martillo (Autopista Pascuales - Terminal Terrestre), Provincia del Guayas de la Parroquia Tarqui. La Dirección Técnica de la obra está a cargo de Summa Proyectos C.A. y de Investeam S.A. como promotora inmobiliaria.

La Urbanización La Romareda está dividida en 5 etapas, conjunto residencial la riada y condominios tiene un área total de 233.815 metros cuadrados, un total de área habitacional vendible de 124.731 metros cuadrados correspondientes a 733 villas (área vendible unifamiliar) y 50 departamentos (área vendible multifamiliar). El área habitacional vendible (unifamiliar) está compuesta por villas en diferentes modelos, tales como: Sabina, Abigail, Dominica, Flavia, Noelia, Irmina, Fátima, Luccia, Natalia, Carmela y Faustina, cuyas áreas varían entre 106 y 166 metros cuadrados de construcción y precios de venta fluctuantes entre US\$. 118,000 a US\$. 175,000.00

Desde el 2013 al 2018 se han realizado 701 entregas de viviendas de la Urbanización "La Romareda", más 15 departamentos de Condominios "La Romareda" y 9 viviendas del Conjunto Residencial "La Riada".

Desde el año 2017 la compañía se distingue con la creación de un nuevo segmento de negocio dirigido a un mercado distinto de los anteriores proyectos, mediante la concesión de locales comerciales en un plazo de 5 años, este proyecto denominado Plaza Comercial "Romería Plaza", contará con 32 establecimientos comerciales provista de áreas de esparcimiento, patio de comidas al aire libre y servicios varios, siendo éstos sus principales atractivos cubriendo la alta demanda de las familias que residen en el sector, contara además con 12 oficinas en planta alta que se comercializan mediante compra-venta, la inauguración se realizó el 20 de septiembre del 2018.

Se inicia la construcción del proyecto Nexus Parque de Negocios, lanzado al mercado empresarial a finales del 2016 diseñado para empresas grandes, medianas y pequeñas con visión a expansión, las primeras entregas se realizaron a finales del 2018, en el mes de noviembre se entregaron 2 terrenos de la etapa II y en el mes de diciembre se entregaron 3 unidades de negocios y 4 terrenos de la etapa I.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, adoptadas y aplicadas por primera vez en el Ecuador en forma segmentada a partir del año 2010, de conformidad con la Resolución de Superintendencia de Compañías No. 08.G.DSG del 20 de noviembre de 2008, tal como se define en la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, para la preparación del estado de situación financiera de acuerdo a NIIF al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2012.

Los estados financieros de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre del 2012 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2012, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la administración de la Compañía como parte del proceso de conversión a NIIF para el año terminado el 31 de diciembre del 2013.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración de la Compañía, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIC 10, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2012, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

2.2 Moneda Funcional

La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S.dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

2.3 Bases de presentación

Los estados financieros de INVESTEAM S.A. comprenden los estados de situación financiera, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados al 31 de diciembre del 2018 y 2017.

Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2.4 Activos Financieros

La Compañía reconoce sus activos financieros inicialmente al valor razonable más los costos directamente atribuibles a la transacción, excepto los activos financieros valuados al valor razonable con cambios en resultados en los que no se consideran tales costos. Las compras o ventas de activos financieros son reconocidas por la Compañía en las fechas en que realiza cada transacción, siendo la fecha de contratación, la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar o vender un activo financiero.

2.4.1 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo reconocido en los estados financieros comprende el efectivo en caja y cuentas corrientes bancarias de libre disponibilidad, inversiones temporales de gran liquidez con vencimiento original de 3 meses o menos, fácilmente convertibles al efectivo y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

Estas partidas se registran a su costo histórico, que no difiere significativamente de su valor de realización.

2.4.2 Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o vencimiento determinado, es decir que la entidad tenga la intención efectiva que en un momento y la capacidad de conservarlos hasta su vencimiento. Las variaciones se afectan a resultados.

2.4.3 Cuentas por cobrar comerciales, locales y otras cuentas por cobrar

Los documentos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinados que no son cotizados en un mercado activo. Después de su reconocimiento inicial, los documentos y cuentas por cobrar son registrados por la Compañía al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos una estimación por deterioro. Las ganancias o pérdidas se reconocen en resultados cuando los documentos y cuentas por cobrar son dados de baja o por deterioro, así como a través del proceso de amortización. El período de crédito promedio sobre la prestación de servicios es de 30 días.

Las cuentas por cobrar comerciales incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

2.4.4 Deterioro de activos financieros al costo amortizado

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. La recuperación posterior de los valores previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

2.4.5 Baja de un activo financiero

Los activos financieros son dados de baja por la Compañía cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando transfiere el activo financiero desapropiándose de los riesgos y beneficios inherentes al activo financiero y ha cedido los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando reteniendo los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo, al Compañía ha asumido la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores.

2.5 Inventarios

Son medidos al costo o valor neto realizable el menos, el costo es determinado mediante la técnica del costo promedio ponderado.

2.6 Propiedad, planta y equipo:

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden inicialmente por su costo adquirido para realizar las operaciones de ingreso principal de la empresa, comprende las edificaciones, terrenos y mobiliario. Su depreciación se la maneja bajo el método de línea recta.

El costo de propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados al bien.

2.7 Propiedades de Inversión

Los activos que la entidad mantiene en su propiedad con la intención de obtener plusvalía y posterior venta, se registran inicialmente al valor razonable de su compra, posteriormente al cierre de cada periodo se efectúa el ajuste a su valor razonable, incluyendo el ingreso como resultados del periodo.

2.8 Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía

Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.8.1 Préstamos, cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes y servicios es de 30 días.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se liquiden de conformidad con los términos crediticios pre-acordados.

2.8.2 Baja de un pasivo financiero

Los pasivos financieros son dados de baja por la Compañía cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado.

Cuando un pasivo financiero es reemplazado por otro pasivo financiero, la Compañía cancela el original y reconoce un nuevo pasivo financiero. Las diferencias que se pudieran producir de tales reemplazos de pasivos financieros son reconocidas en los resultados del año en que ocurran.

2.9 Impuestos

El gasto por impuesto a las utilidades de cada período recoge tanto el impuesto a la renta como los impuestos diferidos. Los activos y pasivos tributarios para el ejercicio actual y ejercicios anteriores son medidos al monto que se espera recuperar o pagar a las autoridades tributarias.

2.9.1 Impuesto corriente

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad imponible registrada durante el año. La utilidad imponible difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.9.2 Impuesto diferido

Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponderables. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Tarifa impuesto a la renta año 2012 y sucesivos

De conformidad con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones promulgado en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 de fecha diciembre 29 de 2010, se incluye entre otros aspectos tributarios la reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos; 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013.

En diciembre del 2017 según la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera (Ley de Reactivación de la Economía)”: El 29 de diciembre del 2017 se publicó la referida Ley en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150, donde, entre otros aspectos, se efectúan la reforma incrementando 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.

2.10 Provisiones

Las provisiones son reconocidas cuando INVESTEAM S.A. tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación y es altamente probable que se tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación.

El importe sobre el cual se debe registrar la provisión debe ser la mejor estimación que represente el monto necesario para cancelar la obligación al término de cada período, considerando todos los riesgos y las incertidumbres inherentes. La provisión se mide aplicando el valor presente de los flujos de fondos que se esperan incurrir al momento de su cancelación.

2.11 Beneficios a empleados:

2.11.1 Beneficios definidos Jubilación patronal y bonificación por desahucio

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el período en que se producen. El reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en las ganancias acumuladas y no son redasignadas a la utilidad o pérdida del período.

2.11.2 Participación a trabajadores

La compañía reconoce un pasivo y un gasto producto de la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía en cada año. El importe de este beneficio se calcula directamente de la utilidad contable antes de impuestos en apego a la normativa del Código de Trabajo y disposiciones complementarias. El porcentaje para el cálculo equivale al 15% de la utilidad contable.

2.12 Ingresos

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir. Los anticipos de los clientes por los convenios firmados se los reconoce como un pasivo hasta la fecha de venta efectiva por la transferencia de las viviendas.

2.12.1 Ingresos financieros

Los ingresos financieros son reconocidos en base al método del devengado, los cuales se provisionan a medida que se reconoce el ingreso devengado en base a la tasa de interés simple que conlleva cada instrumento financiero que se reconoce en resultados.

2.13 Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran sobre la base del costo. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos en función del método del devengado.

Empresa en marcha

Los presupuestos y proyecciones de la Compañía, considerando razonablemente los posibles cambios en el mercado, muestran que INVESTEAM S.A. será capaz de operar dentro del nivel de su financiamiento actual.

Para hacer este juicio, la Administración considera la posición financiera de la Compañía, las actuales intenciones, la rentabilidad de las operaciones, el acceso a recursos financieros y analiza el impacto de las variables económicas y políticas que afectan el entorno local en las operaciones de la Compañía.

La Compañía por lo tanto no visualiza motivos para evaluar el no continuar adoptando la base de empresa en marcha al presentar sus estados financieros.

Administración de Riesgos Financieros

La Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito.

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar a clientes. La exposición al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. Se ha establecido una política de riesgo bajo la cual se analiza a cada cliente nuevo individualmente en lo que respecta a su solvencia antes de ofrecer las condiciones estándar de pago y entrega.

Se establece una provisión para deterioro de valor que representa su estimación de las pérdidas incurridas en relación con los deudores y otras cuentas por cobrar. La estimación para pérdida se determina sobre la base de información histórica.

- Riesgo de liquidez.

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es asegurar, en la mayor medida posible, que siempre contará con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar su reputación.

- Riesgo operacional.

El riesgo operacional es el riesgo de pérdida directa o indirecta originado de una amplia variedad de causas asociadas con los procesos, el personal, la tecnología e infraestructura de la Compañía, y con los factores externos distintos de los riesgos de liquidez, de mercado y de crédito como aquellos riesgos que se originan de requerimientos legales y regulatorios y de las normas generalmente aceptadas de comportamiento societario.

El objetivo de la Compañía es administrar el riesgo operacional de manera de equilibrar la prevención de pérdidas financieras y el daño a la reputación de la compañía con la efectividad general de costos, y de evitar los procedimientos de control que restrinjan la iniciativa y la creatividad.

La administración del riesgo operacional está respaldada por el desarrollo de normas en las siguientes áreas:

Requerimientos de adecuada segregación de funciones, incluyendo la autorización independiente de las transacciones.

Requerimientos de conciliación y monitoreo de transacciones.

Cumplimiento de requerimientos regulatorios y otros requerimientos legales.

Documentación de controles y procedimientos.

Requerimientos de evaluación periódica del riesgo operacional enfrentado, y la idoneidad de los controles y procedimientos para abordar los riesgos identificados.

Capacitación y desarrollo profesional.

Normas éticas y de negocios.

Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

<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

Utilidad por acción

La utilidad por acción se calcula dividiendo la utilidad o pérdida neta del año atribuible a las acciones ordinarias para el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el año. La Compañía determina dicho cálculo de manera retrospectiva considerando el incremento del número de acciones en circulación.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros de acuerdo con NIIF requiere que la Administración de la Compañía utilice ciertos estimados contables críticos y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el objeto de definir la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros y su aplicación en las políticas contables de la Compañía. Las estimaciones y supuestos utilizados están basados en el mejor conocimiento por parte de la Administración de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

(Véase página siguiente)

Investeam S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2018
(En Us Dólares)

4.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Un resumen de efectivo hasta su vencimiento es como sigue:

Detalle	Diciembre 31,18	Diciembre 31,17
Caja	130,440	1,550
Banco Locales	848,138	924,535
Total	978,578	926,085

Dentro de la cuenta caja constan los fondos de caja chica por el valor de \$ 1,350 y \$ 129,089 valores que quedaron pendiente por depositar al termino del mes y depositados los primeros días del siguiente mes.

5.- ACTIVOS FINANCIEROS

Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento es como sigue:

Detalle	Diciembre 31,18	Diciembre 31,17
Cuenta por cobrar clientes	645,048	410,972
Cuenta por cobrar clientes concesiones	27,856	-
Cheques postfechados	2,492	-
Prestamos a empleados	11,822	1,370
Anticipo a comisiones	-	700
Anticipo a beneficios sociales	2,000	8,000
Otras cuentas por cobrar	2,000	-
Total	691,217	421,041

6.- INVENTARIOS

A continuación un desglose de la composición del inventario :

Detalle	Diciembre 31,18	Diciembre 31,17
Obras en ejecución - Terrenos	4,813,521	7,174,168
Urb. Romareda - Riada - Condominio	225,551	525,747
Nexus 1 y 2	4,380,173	5,618,335
Romería Plaza	207,797	1,030,086
Obras en construcción	4,293,297	2,744,626
Urb. Romareda	194,731	525,589
Riada	73,108	-
Condominio	492,499	-
Nexus 1	2,586,159	2,175,948
Nexus 2	442,860	-
Romería Plaza	503,941	-
Contyleg	-	43,090
Obras terminadas	1,273,464	4,161,135
Urb. Romareda	98,216	743,404
Riada	115,384	251,487
Condominio	1,059,864	3,166,244
Provisión de VNR	-	55,384

(-) Provisión de VNR	-	-	55,384
Total	10,380,282		14,024,546

7.-SERVICIOS Y PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre encontramos el siguiente saldo y se incluye el detalle de los rubros mas importantes

	Diciembre 31,18	Diciembre 31,17
Seguros anticipados	10,773	12,972
Anticipo a proveedores	652,361	920,592
Otros anticipos entregados	2,827	6,742
Total	665,961	940,306

Saldo de seguros :

\$ 10,773.- Seguros contratados en el periodo , los que serán devengados hasta diciembre del 2018 .

Saldo de anticipo a proveedores :

\$ 312,835.- Valores entregados a Summa Proyectos C.A. por contratos de construcción para las obras de Nexus y Romería Plaza

\$ 145,950.- Valores entregados a Concretos Roca C.A. por contratos de obra, suministro de adoquines.

\$ 127,950.- Valores entregados a Hormigonera Guayaquil S.A. por contratos de obra, suministro de mezcla de hormigón .

\$ 57,971.- Valores entregados a Mavisa S.A. por contratos de obra, fabricación y montaje de elementos prefabricados .

\$ 2,994.- Valores entregados a Insaire S.A. por contratos de obra, compra de evaporadores para obra Nexus .

8.-ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre encontramos el siguiente saldo :

Detalle	Diciembre 31,18	Diciembre 31,17
Iva Pagado en compra	2,505	6,813
Retencion de Iva	101	-
Crédito tributario a favor de la empresa	-	1,427
Total	2,606	8,240

9.-OTROS ACTIVOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre encontramos el siguiente saldo :

Detalle	Diciembre 31,18	Diciembre 31,17
Depositos en garantias	418,089	-
Total	418,089	-

10.- PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre encontramos los siguientes saldos :

Detalle	Diciembre 31,18	Diciembre 31,17
Edificaciones	655,271	655,271
Equipos de Oficina	42,471	42,471
Muebles y Enseres	66,324	65,546

Equipos Electrónicos	88,807	83,422
Equipos de Comunicación	1,030	1,030
Instalaciones	263,885	262,540
(-)Depreciación de propiedad, planta y equipo	-	365,403
Total	752,885	814,998

11.- PROPIEDADES DE INVERSION

Al 31 de diciembre encontramos los siguientes saldos :

Detalle	Diciembre 31, 18	Diciembre 31, 17
Edificios	3,425,901	-
Plaza Comercial Romeria Plaza	3,425,901	-
Terrenos	3,006,577	2,184,288
Terreno Vía Salitre lote 9-32	1,194,577	1,194,577
Terreno Vía Salitre lote 23	289,352	289,352
Terreno Vía Salitre lote 25	318,120	318,120
Terreno Vía Salitre lote 24	382,239	382,239
Plaza Comercial Romeria Plaza	822,290	-
Revalorización de Terrenos	987,912	431,834
Terreno Vía Salitre lote 9-32	340,823	264,906
Terreno Vía Salitre lote 23	256,248	97,848
Terreno Vía Salitre lote 24	163,361	-
Terreno Vía Salitre lote 25	227,480	69,080
Depreciacion acumulada de propiedades de inversion	-	28,264
Plaza Comercial Romeria Plaza	-	28,264
Total	7,392,127	2,616,122

El avalúo de los lotes 9-32, 23, 24 y 25 fue realizado por el perito calificado Arq. Alamiro González Roca, el informe de valoración fue presentado en diciembre del 2018 considerando la plusvalía del sector, tamaño de la propiedad y desarrollo urbanístico.

12.- ACTIVO INTANGIBLE

Al 31 de diciembre encontramos los siguientes saldos :

Detalle	Diciembre 31, 18	Diciembre 31, 17
Software	91,498	52,858
(-) Amortización	-	45,691
Total	45,808	29,718

13.- ACTIVO DIFERIDO

Al 31 de diciembre encontramos los siguientes saldos :

Detalle	Diciembre 31, 18	Diciembre 31, 17
Activo por impuesto diferido	42,622	50,106
Total	42,622	50,106

Representa el impuesto calculado con la tarifa del 25% por la provisión de gastos por mantenimiento de villas y por las provisiones según estudio de actuario sientos estos valores recuperados en periodos futuros .

14.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR A CORTO PLAZO

Al 31 de diciembre encontramos los siguientes saldos :

Detalle	Diciembre 31,18	Diciembre 31,17
Proveedores	3,023,263	2,395,112
Acreedores Varios	2,617,925	2,174,574
Intereses	64,023	75,445
Accionistas	720,947	168,479
Garantías	168,959	47,354
Total	6,595,117	4,860,964

Proveedores :- Corresponde a bienes y servicios contratados durante este periodo , la cancelación se la realiza entre 30 y 120 días plazo .

Acreedores varios.- Representan préstamos para capital de trabajo que generan intereses desde el 5% al 10 % casi todos se recapitalizan, los intereses de este pasivo serán liquidados al vencimiento del mismo, se incluyen otros acreedores que serán liquidados hasta marzo del 2019, se adjunta el siguiente detalle :

Irma Galván de Cabrera (7%)	732,632
Patrick Bredthauer (9%)	290,000
Norma Bueno Vera (7%)	11,413
Dorita Flores Bustillo (8.25%)	92,566
Argu Astillero Río Guayas (10%)	60,000
Von Buchwald Andrés (10%)	33,797
Ecplisoft S.A. (10%)	82,970
Sisbrocorp C. Ltda. (10%)	52,000
Lily Arellano Samaniego (5.41% Y 7%)	71,427
Julio Arellano Matamoros (5.50% y 7%)	30,000
Alfredo Arellano Parraga (7%)	200,000
Summa Proyectos C.A. (7%)	89,337
Carlos Cacao (10%)	85,000
Ma. Fernanda Revelo Viteri(10%)	51,208
Mavisa (12%)	600,000
Hnos.. Acosta Montiel	131,615
Asociación de Propietarios Urbanización "La Romareda"	3,930
Total	2,617,925

15.- OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre encontramos los siguientes saldos :

Detalle	Diciembre 31,18	Diciembre 31,17
Prestamos bancarios	4,101,533	3,817,881
Banco de Pichincha (1,2,3,4,5,6)	3,056,992	1,200,904
Banco Internacional (7)	21,581	1,309,759
Banco Guayaquil (8,9)	725,898	1,307,218

Banco Bolivariano (10)	297,062	-
Sobregiros bancarios	312,315	6,602
Banco Bolivariano	312,315	6,602
Trajetas de credito	82,918	
Banco de Pichincha	1,770	
Banco Pacifico	81,148	
Total	4,496,765	3,824,483

1.-Préstamo de \$ 1,000,000 para desarrollo de proyecto Nexus otorgado por el banco pichincha, con tasa de interés del 8.5% anual, a 24 meses a partir de enero del 2018.

2.-Préstamo de \$ 1,000,000 para desarrollo de proyecto Nexus otorgado por el banco pichincha, con tasa de interés del 8.5% anual, a 24 meses a partir de marzo del 2018.

3.-Saldo de \$ 341,586 por préstamo para capital de trabajo otorgado por el banco pichincha, con tasa de interés del 8.5% anual, a 12 meses por \$ 800,000 a partir de mayo del 2018.

4.-Saldo de \$ 150,000 cadena de valores otorgada por el banco pichincha, con tasa de interés del 9.45% anual, a 45 días plazo a partir de diciembre del 2018.

5.-Saldo de \$ 202,809 por préstamo para capital de trabajo otorgado por el banco pichincha, con tasa de interés del 8.5% anual, a 12 meses por \$ 300,000 a partir de agosto del 2018.

6.-Saldo de \$ 360,969 por préstamo para capital de trabajo otorgado por el banco pichincha, con tasa de interés del 8.95% anual, a 12 meses por \$360,969 a partir de octubre del 2018.

7.-Saldo de \$ 21,581 correspondiente al préstamo para la adquisición de la oficina 308 con tasa de interés del 8.95% anual a 36 meses por \$ 140,000 a partir de junio del 2016.

8.-Préstamo por \$ 416,000 para capital de trabajo otorgado por el banco guayaquil, con tasa de interés del 9.33% anual a 12 meses a partir de julio del 2018.

9.-Saldo de porción a corto plazo de \$ 309,897 para desarrollo del proyecto Romería Plaza otorgado por el banco guayaquil, con tasa de interés del 8.5% anual a 48 meses por \$ 1,300,000 a partir de diciembre del 2017.

11.- Saldo de \$ 297,061 para desarrollo de proyecto Salitre , otorgado por el banco bolivariano , con tasa de interés del 8.5% anual a 12 meses a partir de julio del 2018.

16.- OTRAS PROVISIONES

Al 31 de diciembre encontramos los siguientes saldos :

Detalle	Diciembre 31,18	Diciembre 31,17
Sueldos por pagar	260	1,093
Liquidación de Haberes	9,501	
Descuentos varios	440	1,386
Total	10,205	2,479

17.-OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Al 31 de diciembre encontramos los siguientes saldos :

Detalle	Diciembre 31,18	Diciembre 31,17
Con la Administración tributaria	182,915	123,949
Con el Iess	16,010	13,822
Beneficios a empleados de ley	119,129	174,344
Dividendos	196,611	401,526
Total	514,665	713,641

18.- ANTICIPO CLIENTES

Al 31 de diciembre encontramos los siguientes saldos :

Detalle	Diciembre 31,18	Diciembre 31,17
Anticipo Clientes		
Clientes Urbanización "La Romareda"	286,725	853,176
Fondo Urbanización "La Romareda"	7,089	9,750
Garantía Urbanización "La Romareda"	77,300	85,500
Condominio Urbanización "La Romareda"	90,816	565,831
Garantía Urbanización "La Romareda"	4,200	3,800
Fondo Urbanización "La Romareda"	600	2,000
Clientes La Riada	456,991	450,656
Fondo La Riada	1,200	1,900
Garantía La Riada	4,200	3,800
Clientes Romería Plaza	208,486	13,144
Garantía Romería Plaza	15,051	9,047
Fondo Romería Plaza	100	100
Cliente Nexus	1,263,899	-
Garantía Nexus	5,100	-
Total	2,421,757	1,998,704

19.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre encontramos los siguientes saldos :

Detalle	Diciembre 31,18	Diciembre 31,17
Acreedores Varios	-	131,615
Intereses	-	64,738
Accionistas	200,000	1,027,206
Total	200,000	1,223,559

Accionistas .- Saldo por pagar al Ing. Luis Córdova a 2 años con un interés del 7%

20.- OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre encontramos los siguientes saldos :

Detalle	Diciembre 31,18	Diciembre 31,17
Prestamos Bancarios		
Banco Internacional	-	21,581
Banco Guayaquil (1)	705,415	1,015,313
Total	705,415	1,036,894

1.-Porción a largo plazo por el valor de \$ 705,414 correspondiente al préstamo para el desarrollo del proyecto Romería Plaza con tasa de interés del 9.33% anual a 48 meses a partir de diciembre del 2017 .

21.-PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS

Al 31 de diciembre encontramos los siguientes saldos :

Detalle	Diciembre 31,18	Diciembre 31,17
Provisión por desahucio	23,530	25,140
Provisión para jubilación patronal	67,442	74,426
Total	90,972	99,566

22.- PASIVO DIFERIDO

Al 31 de diciembre encontramos los siguientes saldos :

Detalle	Diciembre 31,18	Diciembre 31,17
Ingresos diferidos	66,317	17,564
Pasivos por impuestos diferidos	535,760	633,467
Total	602,077	651,031

Ingresos diferidos .- Valor inicial de la concesión cancelado por siete clientes , este ingreso se deberá ir reconociendo en un periodo de 60 meses a medida que se cumpla el servicio y normas vigentes .

Pasivo diferido .- Calculado sobre la disminución e incremento como resultado de los avalúos realizado a terrenos de años anteriores . De acuerdo a las normas contables vigentes del pasivo por impuesto diferido deberá liquidarse a medida que el bien inmueble sea vendido . La provisión de este impuesto

23.- OTROS PASIVOS NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre encontramos los siguientes saldos :

Detalle	Diciembre 31,18	Diciembre 31,17
Otros pasivos no corrientes - canjes	1,161,517	1,379,438
Total	1,161,517	1,379,438

Se encuentra provisionado la cuenta relacionada Summa Proyecto C.A. por concepto de canje las mismas que no generan intereses, ni tiene fecha específica de vencimiento.

24.- CAPITAL

Al 31 de diciembre encontramos los siguientes saldos :

Detalle	Diciembre 31,18	Diciembre 31,17
Sisbrocorp Cía. Ltda.	68,250	68,250
Ing. Luis Córdova	231,750	231,750
Total	300,000	300,000

25.- RESERVAS

Al 31 de diciembre encontramos los siguientes saldos :

Detalle	Diciembre 31,18	Diciembre 31,17
Reserva legal	150,000	150,000
Reserva facultativa	1,464,470	1,464,470
Total	1,614,470	1,614,470

En el año 2017 la junta general de accionistas decide aumentar la reserva facultativa por \$ 1,396,678 protegiendo al capital ante eventuales pérdidas .

26.- OTROS RESULTADOS INTEGRALES

Al 31 de diciembre encontramos los siguientes saldos :

Detalle	Diciembre 31,18	Diciembre 31,17
Otros resultados integrales	21,320 -	10,317
Total	21,320 -	10,317

Ganancia actuarial de \$30,56 en jubilación patronal y de \$ 1,075 en bonificación por desahucio , considerándose estas como un valor de ajuste entre lo presupuestado y real debido a cambios en los parámetros demográficos y salariales .

27.-RESULTADOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre encontramos los siguientes saldos :

Detalle	Diciembre 31,18	Diciembre 31,17
Ganancias acumuladas	6,284,216	5,799,893
(-) Perdidas acumuladas	- 3,811,611 -	3,811,611
Resultados acumulados adopción NIIF	- 341,574 -	341,574
Total	2,131,031	1,646,709

28.- RESULTADO DEL EJERCICIO

Al 31 de diciembre encontramos una utilidad de \$504,361 representado por ingresos acumulados de \$ 11,042,641 menos los costos y gastos por el valor de \$ 10,538,279.

Elaborado por:

Cpa. Jessica Aspiazu

Contador



INVESTEAM
CREYENDO CREANDO CRECIENDO

Investeam S.A.
Estado de Situación Financiera
Al 31 de Diciembre del 2018
(En Us Dolares)

	Notas	31 de Diciembre del 2018	31 de Diciembre del 2017
ACTIVOS			
ACTIVO CORRIENTE			
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	4	978,577.51	926,084.51
CAJA		140,444.86	1,550.00
BANCOS		848,137.65	924,534.51
ACTIVOS FINANCIEROS	5	641,216.68	421,041.22
CUENTAS POR COBRAR CLIENTES		672,903.24	410,971.79
CHEQUES POSTECHADOS		2,491.92	-
A COMPAÑIAS RELACIONADAS		-	-
PRESTAMO EMPLEADOS		11,821.52	1,369.64
ANTICIPO COMISIONES		-	649.78
ANTICIPO BENEFICIOS SOCIALES		2,000.00	8,000.00
OTRAS CUENTAS POR COBRAR		2,000.00	-
INVENTARIOS	6	10,380,281.93	14,024,545.14
OBRAS EN EFECTUACION		4,813,520.90	7,174,168.16
OBRAS EN CONSTRUCCION		4,293,296.65	2,744,626.47
OBRAS TERMINADAS		1,273,464.38	4,167,744.64
(-) PROVISION DE VNR		-	55,384.11
SERVICIOS Y PAGOS ANTICIPADOS	7	665,961.22	940,305.95
SEGUROS POR ANTICIPADO		10,773.49	12,972.41
ANTICIPO A PROVEEDORES		652,361.18	920,591.91
OTROS ANTICIPOS ENTREGADOS		2,826.65	6,741.63
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	8	2,606.42	8,240.12
IVA PAGADO EN COMPRA		2,505.23	6,812.97
RETENCION DE IVA		101.19	-
CREDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA		-	1,427.15
ANTICIPO IMPUESTO A LA RENTA		-	-
OTROS ACTIVOS CORRIENTES	9	418,088.66	-
DEPOSITOS EN GARANTIAS		418,088.66	-
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		13,136,732.42	16,320,216.94
ACTIVO NO CORRIENTE			
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	10	752,384.55	814,997.98
EDIFICACIONES		655,270.77	655,270.77
EQUIPOS DE OFICINA		42,471.07	42,471.07
MUEBLES Y ENSERES		66,323.83	65,546.04
EQUIPOS ELECTRONICOS		88,806.61	83,421.65
EQUIPOS DE COMUNICACION		1,030.40	1,030.40
INSTALACIONES		263,885.17	762,549.96
(-) DEPRECIACION DE PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO		865,404.30	295,281.91
PROPIEDADES DE INVERSION	11	7,392,126.75	2,616,121.59
TERRENOS		3,006,577.34	2,184,287.79
REVALORIZACION DE TERRENOS		987,411.80	431,833.80
EDIFICACIONES		3,425,901.30	-
(-) DEPRECIACION ACUMULADA DE PROPIEDADES DE INVERSION		28,263.69	-
ACTIVO INTANGIBLE	12	45,807.53	23,140.14
SOFTWARE		91,408.41	52,858.41
(-) AMORTIZACION DE ACTIVOS INTANGIBLES		45,590.88	29,718.27
ACTIVO DIFERIDO	13	42,621.57	50,106.43
ACTIVO POR IMPUESTO DIFERIDO		42,621.57	50,106.43
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		8,232,940.40	3,504,366.14
TOTAL ACTIVOS		21,369,672.82	19,824,583.08

	Notas	31 de Diciembre del 2018	31 de Diciembre del 2017
PASIVOS			
PASIVO CORRIENTE			
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	14	6,595,117.36	4,860,963.51
PROVEEDORES		3,023,262.96	2,395,111.00
ACREDITORES VARIOS		2,617,924.92	2,174,573.71
INTERESES		64,023.29	75,445.07
ACCIONISTAS		720,947.36	168,479.00
GARANTIAS		168,958.83	47,354.04
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	25	4,496,765.43	3,824,484.16
PRESTAMOS BANCARIOS		4,101,532.55	3,824,484.16
TARJETAS DE CREDITO		82,917.88	
SOBREGROS BANCARIOS		112,315.00	
OTRAS PROVISIONES	36	10,205.01	2,478.74
LIQUIDACION DE HABERES		9,504.35	
SUELDOS POR PAGAR		250.31	1,182.53
DESCUENTOS VARIOS		440.35	1,386.21
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	37	514,664.67	713,640.87
CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA		182,915.10	123,948.82
CON EL IESS		16,010.17	13,822.38
POR BENEFICIOS OTIT Y A EMPLEADOS		119,128.50	174,343.96
ACCIONISTAS		196,610.96	401,525.71
ANTICIPO CLIENTES	38	2,421,757.28	1,997,341.33
ANTICIPO CLIENTES - PROYECTOS			
TOTAL PASIVO CORRIENTE		14,038,509.75	11,398,910.61
PASIVO NO CORRIENTE			
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	15	200,000.00	1,223,559.46
ACREDITORES VARIOS		-	131,615.40
INTERESES		-	64,738.25
ACCIONISTAS		200,000.00	1,027,205.81
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	29	705,414.68	1,036,893.82
PRESTAMOS BANCARIOS		705,414.68	1,036,893.82
PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS	23	90,971.91	99,565.67
PROVISION PARA DESAHUCIO		23,579.77	25,139.67
PROVISION PARA JURISDICCION PATRONAL		67,442.14	74,426.00
PASIVO DIFERIDO	22	602,076.61	651,031.41
INGRESOS DIFERIDOS		66,316.83	17,564.43
PASIVO POR IMPUESTO DIFERIDO		535,759.78	633,466.98
OTROS PASIVOS NO CORRIENTES	28	1,161,517.01	1,379,438.41
OTROS PASIVOS NO CORRIENTES - CAMBIO		1,161,517.01	1,379,438.41
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		2,759,980.21	4,390,488.77
TOTAL PASIVOS		16,798,489.96	15,789,399.38
PATRIMONIO			
CAPITAL	24	300,000.00	300,000.00
SISBROCORP C.U.LDA		68,250.00	68,250.00
ING. LUIS CORDOVA		231,750.00	231,750.00
RESERVAS	25	1,614,470.15	1,614,470.15
RESERVA LEGAL		150,000.00	150,000.00
RESERVAS FACULTATIVA		1,464,470.15	1,464,470.15
OTROS RESULTADOS INTEGRALES	26	21,320.13	-10,316.86
OTROS RESULTADOS INTEGRALES		21,320.13	10,316.86
RESULTADOS ACUMULADOS	27	2,131,031.41	1,646,708.74
GANANCIAS ACUMULADAS		6,284,216.04	5,799,893.37
(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS		- 3,811,611.03	- 3,811,611.03
RESULTADOS ACUMULADOS ADICION NII		- 341,573.60	- 341,573.60
RESULTADO DEL EJERCICIO	28	504,361.17	484,322.67
TOTAL PATRIMONIO		4,571,182.86	4,035,184.70
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO		21,369,672.82	19,824,584.08

ING. LUIS CORDOVA ASTUDILLO
GERENTE GENERAL

CPA. JESSICA ASMAZU VERA
CONTADOR GENERAL



INVESTEAM

CREVENDO CREANDO CRECIENDO

Investeam S.A.
Estado de Resultado Integral
Al 31 de Diciembre del 2018
(En Us Dolares)

Notas	Al 31 de Diciembre del 2018			31 de Diciembre del 2017		
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS		10,433,099.95	100.00%		10,355,283.47	100.00%
ROMATEA	1,665,510.38		15.87%	0,744,555.84		94.10%
RIADA	1,589,377.82		15.31%	0.00		0.00%
CONDOMINIO	2,619,114.46		25.11%	610,747.63		5.90%
NEXUS	4,373,611.77		41.87%	0.00		0.00%
ROMFRIA	86,104.77		0.84%	0.00		0.00%
REMUELLACION	110,204.59		1.10%	0.00		0.00%
CONCESION	3,115.10		0.03%			
COSTO DE VENTA DE ACTIVIDADES ORDINARIAS		-7,046,551.50	73.28%		-7,052,643.28	68.11%
ROMATEA	-1,108,745.87		-10.63%	8,510,037.70		-62.87%
RIADA	-1,147,005.25		-11.17%	0.00		0.00%
CONDOMINIO	-2,270,595.28		-21.28%	-342,604.08		-3.24%
NEXUS	3,012,007.67		-28.87%	0.00		0.00%
REMUELLACION	-108,207.48		-1.05%	0.00		0.00%
GANANCIA BRUTA		2,786,428.45	76.71%		3,302,642.19	31.89%
OTROS INGRESOS		609,681.61	5.84%		571,612.85	5.49%
FINANCIEROS	40,278.15		0.39%	299,775.05		2.87%
REVALUACION	556,078.00		5.23%	481,838.80		4.61%
OTRAS REVENTAS	13,345.46		0.12%	0.00		0.00%
GASTOS ADMINISTRATIVOS		-1,354,957.31	12.88%		-1,018,950.41	13.78%
SUELDOS Y/O SALARIOS	323,485.39		-3.07%	-849,301.20		-3.37%
AFORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL	-66,640.51		-0.64%	-42,616.02		-0.41%
RENTIFICOS SOCIALES E INDEMNIZACIONES	-64,284.09		0.62%	-101,104.20		-0.98%
GASTOS PLANES BENEFICIOS A EMPLEADOS	37,100.33		-0.31%	39,236.58		-0.38%
HONORARIOS Y SERVICIOS CONTRATADOS	-31,117.00		-0.30%	-261,336.99		-2.52%
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	-16,713.52		-0.48%	-52,417.06		0.51%
ARRENDAMIENTO	-128.70		0.00%	0.00		0.00%
SEGUROS Y REASEGUROS	28,591.60		-0.37%	-61,208.53		-0.40%
TRANSPORTE	-7,391.64		-0.07%	-8,054.19		-0.08%
GASTOS DE GESTION	-152.65		0.00%	0.00		0.00%
SERVICIOS BASICOS	40,691.44		-0.39%	-93,523.17		-0.51%
GASTOS LEGALES	-137,577.27		-1.37%	-135,642.43		-1.30%
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	-40,885.53		-0.48%	-81,083.02		-0.59%
DEPRECIACIONES	98,385.08		-0.91%	-59,828.97		-0.58%
AMORTIZACIONES	-15,572.51		-0.15%	-5,538.79		-0.08%
OTROS GASTOS / VARIOS DE ADMINISTRACION	-127,837.58		-1.18%	-197,967.35		-1.91%
GASTOS DE VENTAS		-625,611.61	-6.00%		-820,410.51	-7.56%
SUELDOS Y/O SALARIOS	-358,466.85		2.48%	-157,969.70		-1.48%
AFORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL	51,958.41		-0.50%	-20,828.04		-0.20%
RENTIFICOS SOCIALES E INDEMNIZACIONES	-51,596.32		-0.49%	-47,284.18		-0.45%
GASTOS PLANES BENEFICIOS A EMPLEADOS	-5,486.45		0.00%	-8,875.70		-0.08%
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	80.00		0.00%	0.00		0.00%
PROMOCION Y PUBLICIDAD	-222,137.30		-2.13%	-269,093.29		-2.60%
TRANSPORTE	-3,766.73		0.00%	0.00		0.00%
SERVICIOS BASICOS	2,014.67		0.00%	0.00		0.00%
GASTOS LEGALES	-1,226.18		-0.01%	0.00		0.00%
OTROS GASTOS / VARIOS DE VENTAS	-29,006.04		0.28%	-321,570.70		3.11%
GASTOS FINANCIEROS		-738,195.47	-7.03%		-649,177.67	-6.27%
INTERESES	-686,505.68		6.58%	-616,170.81		5.90%
COMISIONES BANCARIAS	18,888.74		0.00%	0.00		0.00%
GASTOS BANCARIOS	-2,896.16		-0.03%	-10,751.32		-0.10%
GASTOS TARJETAS DE CREDITO	-3,144.90		0.00%	0.00		0.00%
IMPUESTOS	23,889.75		-0.23%	22,297.04		-0.22%
OTROS EGRESOS		-16,079.47			-27,162.48	-0.27%
OTROS GASTOS				-7,371.05		-0.08%
IMPUESTOS FISCALES	-16,079.47		-0.15%	-19,791.43		-0.19%
GASTO DE IMPUESTOS		-161,885.03			-569,631.73	-5.39%
PARTICIPACION TRABAJADORES	-99,935.93		-0.96%	-158,093.09		-1.53%
IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE	-167,170.44		-1.60%	-330,876.50		-2.23%
IMPUESTO A LA RENTA DIFERIDO	80,223.34		0.86%	-181,011.64		-1.75%
GANANCIA (PERDIDA) NETA DEL EJERCICIO		504,361.17	4.83%		484,327.63	4.66%

ING. LUIS CORDOVA ASTUDILLO
GERENTE GENERAL

CPA. JESSICA ASPAZH-VIÑA
CONTADOR GENERAL



INVESTEAM
CREANDO CREANDO CRECIENDO

INVESTEAM S.A.

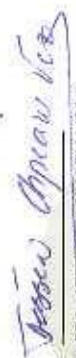
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(En US Dolares)

	Capital Social	Otras Reservas	Otros resultados integrales	Resultados Acumulados	Patrimonio neto total
Saldo a 1 de enero 2017	300,000.00	1,614,470.15	(10,316.86)	2,131,031.41	4,035,184.70
Transferencia de resultados a otras cuentas del patrimonio	-	-	-	-	-
Resultado del ejercicio	-	-	-	504,361.17	504,361.17
Otro resultado integral del ejercicio - ganancia o pérdida actuarial	-	-	31,536.99	-	31,536.99
Pago de dividendos	-	-	-	-	-
Pérdidas no compensadas años anteriores	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre del 2018	300,000.00	1,614,470.15	21,320.13	2,635,392.58	4,571,182.86


ING. LUIS CORDOVA ASTUDILLO
GERENTE GENERAL


CPA JESSICA ASPIAZU VERA
CONTADOR GENERAL



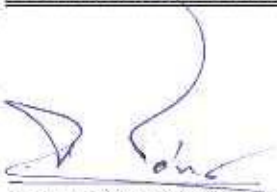
INVESTEAM
CREYENDO CREANDO CRECIENDO

INVESTEAM S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

(En US Dólares)

	Ejercicio Finalizado el	
	31 de Diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Notas		
Flujos de efectivo provenientes de actividades de operación		
Efectivo procedente de ventas de bienes y servicios	11,053,423.00	9,730,603.00
Efectivo pagado a proveedores y otros	(5,619,445.00)	(10,524,664.00)
Efectivo pagado a empleados	(929,611.00)	(616,301.00)
Impuestos pagados sobre las ganancias	(481,979.00)	(230,526.00)
Efectivo neto generado por actividades de operación	4,022,438.00	(1,640,888.00)
Flujos de efectivo provenientes de actividades de inversión		
Adquisición de propiedad, planta y equipo	(7,508.00)	(236,644.00)
Adquisición de propiedades de inversión	(4,804,269.00)	(989,711.00)
Adquisición de activos intangibles	(38,641.00)	(22,624.00)
Efectivo neto generado por actividades de inversión	(4,850,418.00)	(1,248,979.00)
Flujos de efectivo provenientes de actividades de financiamiento		
Efectivo proveniente de préstamos con terceros	1,005,598.00	-
Efectivo proveniente de préstamos bancarios	283,652.00	5,696,952.00
Efectivo proveniente de préstamos de relacionadas	(383,010.00)	-
Efectivo proveniente de dividendos	-	(598,577.00)
Efectivo pagado por préstamos bancarios	(331,479.00)	(4,726,782.00)
Efectivo neto generado por actividades de financiamiento	574,761.00	371,593.00
(Disminución) / Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(253,219.00)	(2,518,274.00)
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del ejercicio	919,482.00	3,437,756.00
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio	666,263.00	919,482.00


ING. LUIS CORDOVA ASTUDILLO
GERENTE GENERAL


CPA. JESSICA ASPIAZU VERA
CONTADOR GENERAL

