

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2016

ÍNDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas

Inmobiliaria Investa S.A.

Quito, 28 de abril de 2017

Opinión

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

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

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*".

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría.

Independencia

Somos independientes de Inmobiliaria Investa S.A. de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.

Otra información

La Administración es responsable por la preparación de otra información. Otra información comprende el Informe anual de la Gerencia que no incluye los estados financieros ni el informe de auditoría, la cual fue obtenida antes de la fecha de nuestro informe de auditoría.



Inmobiliaria Investa S.A.
Quito, 28 de abril de 2017

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

En conexión con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el Informe anual de la Gerencia y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si por el contrario se encuentra distorsionada de forma material.

Si, basados en el trabajo que hemos efectuado sobre esta información obtenida antes de la fecha de nuestro informe de auditoría, concluimos que existen inconsistencias materiales de esta información, nosotros debemos reportar este hecho. No tenemos nada que informar al respecto.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

La Administración de Inmobiliaria Investa S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

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

Los encargados de la Administración de la entidad son los responsables de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera de la Compañía.

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

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude u error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando existe. Los errores materiales pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso



Inmobiliaria Investa S.A.
Quito, 28 de abril de 2017

de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables así como las respectivas divulgaciones efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden llevar a que la Compañía no continúe como una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos correspondientes de modo que logran su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de las auditorías planificadas y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

PricewaterhouseCoopers

No. de Registro en la Superintendencia
de Compañías, Valores y Seguros: 011

Carlos R. Cruz

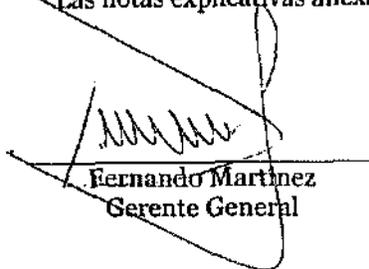
Carlos R. Cruz
Representante Legal
No. de Licencia Profesional: 25984

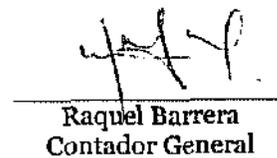
INMOBILIARIA INVESTA S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
 (Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	Nota	2016	2015
Activos corrientes			
Efectivo	6	221,454	589,829
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	14	6,279,421	2,003,634
Cuentas por cobrar a terceros	7	44,940	28,523
Anticipo proveedores		-	21,698
Impuestos por recuperar	8	1,611,212	2,416,530
Otros activos	9	923,066	965,753
Total activos corrientes		9,080,093	6,025,967
Activos no corrientes			
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	14	7,213,017	728,751
Activos fijos	10	653,521	723,181
Activos intangibles		10,519	-
Propiedades de inversión	11	25,976,176	25,356,596
Otros activos	9	5,630,610	5,407,788
Total activos no corrientes		39,483,843	32,216,316
Total del activo		48,563,936	38,242,283

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


 Fernando Martinez
 Gerente General

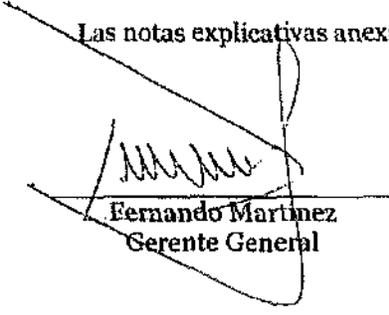

 Raquel Barrera
 Contador General

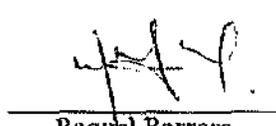
INMOBILIARIA INVESTA S.A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

PASIVOS Y PATRIMONIO	Nota	2016	2015
Pasivos corrientes			
Obligaciones financieras	12	98,393	181,836
Cuentas por pagar			
Proveedores	13	261,520	472,027
Compañías relacionadas	14	7,658,888	2,000,379
Impuestos por pagar		119,886	108,849
Beneficios sociales	16	161,252	403,766
Otros pasivos	17	882,923	896,562
Total pasivos corrientes		9,182,862	4,063,419
Pasivo no corriente			
Documentos y cuentas por pagar compañías relacio	14	7,102,538	-
Obligaciones financieras	12	-	79,943
Pasivos por impuestos diferidos	15	402,201	382,169
Otros pasivos	17	5,316,706	5,058,238
Total pasivos no corrientes		12,821,445	5,520,350
Total pasivos		22,004,307	9,583,769
Patrimonio			
Capital social	18	10,115,000	10,115,000
Reserva legal		1,261,301	1,134,963
Resultados acumulados		15,183,328	17,408,551
Total patrimonio		26,559,629	28,658,514
Total del pasivo y patrimonio		48,563,936	38,242,283

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


Fernando Martinez
Gerente General

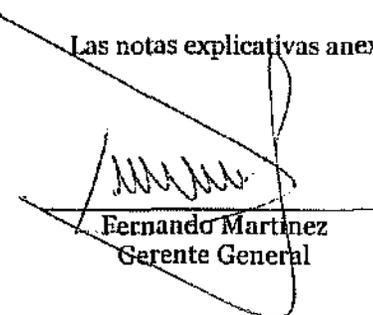

Raquel Barrera
Contador General

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>Nota</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ventas locales		12,361,001	14,602,000
Costo de ventas	20	<u>(10,660,873)</u>	<u>(11,967,564)</u>
Utilidad bruta		1,700,128	2,634,436
Gastos administrativos	20	<u>(1,682,096)</u>	<u>(1,126,766)</u>
Otros ingresos, neto	21	<u>209,177</u>	<u>155,416</u>
Resultado operacional		227,209	1,663,086
Ingresos financieros, neto	22	<u>117,240</u>	<u>44,084</u>
Resultado antes del impuesto a la renta		<u>344,449</u>	<u>1,707,170</u>
Impuesto a la renta	15	<u>(243,681)</u>	<u>(443,778)</u>
Utilidad neta del año		<u>100,768</u>	<u>1,263,392</u>
Utilidad neta y resultado integral del año		<u><u>100,768</u></u>	<u><u>1,263,392</u></u>

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


Fernando Martinez
Gerente General


Raquel Barrera
Contador General

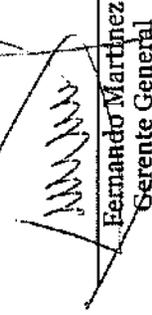
INMOBILIARIA INVESTA S.A.

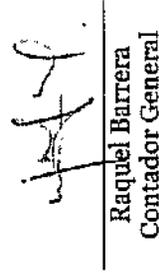
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1 de enero de 2015	10,115,000	984,876	16,295,246	27,395,122
Apropiación de la reserva legal	-	150,087	(150,087)	-
Resultado integral del año	-	-	1,263,392	1,263,392
Saldos al 31 de diciembre de 2015	10,115,000	1,134,963	17,408,551	28,658,514
Dividendos en efectivo según Acta de Junta General de Accionistas del 15 de diciembre de 2016	-	-	(2,000,000)	(2,000,000)
Apropiación de la reserva legal	-	126,338	(126,338)	-
Ajustes (1)	-	-	(199,653)	(199,653)
Resultado integral del año	-	-	100,768	100,768
Saldos al 31 de diciembre de 2016	10,115,000	1,261,301	15,183,328	26,559,629

(1) Corresponde a una diferencia en los metros cuadrados determinada entre la escritura y la promesa de compra venta del inmueble Recreo Plaza. La escritura se legalizó en 2016 a pesar que debió ser inscrita en años anteriores.

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


Fernando Martínez
Gerente General

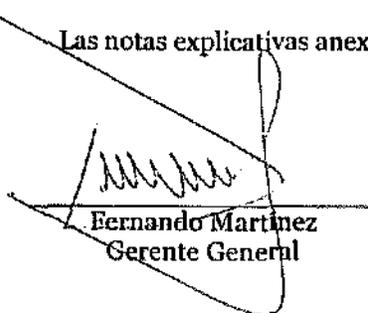

Raquel Barrera
Contador General

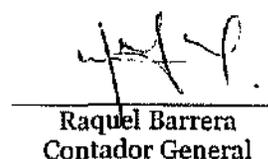
INMOBILIARIA INVESTA S.A.

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

	Nota	2016	2015
Flujo de efectivo de las actividad de operación:			
Utilidad antes del impuesto a la renta		344,449	1,707,170
Más cargos (menos créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Depreciación activos fijos	10	171,060	161,509
Depreciación propiedades de inversión	11	392,677	375,452
Amortización de locales concesionados		1,076,408	1,305,855
Amortización de activos intangibles		956	-
Arrendos diferidos		304,700	(56,846)
Participación trabajadores en las utilidades		60,785	301,265
		<u>2,351,035</u>	<u>3,794,405</u>
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar comerciales y empleados		(16,417)	141,522
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas		1,863,006	(751,619)
Anticipos a proveedores		21,698	152,011
Impuestos por recuperar		805,318	(521,650)
Otros activos		(1,256,543)	(1,295,453)
Activos intangibles		(11,475)	-
Cuentas por pagar a proveedores		(210,507)	296,310
Cuentas por pagar a compañías relacionadas		27,578,482	(8,759)
Beneficios sociales		(303,299)	(346,075)
Impuestos por pagar		741,230	602,947
Dividendos por pagar		(1,549,734)	1,999,734
Otros pasivos		(59,867)	(1,899,071)
Impuesto a la renta pagado	15	(953,842)	(1,173,289)
Intereses pagados		<u>13,922</u>	<u>39,296</u>
Efectivo neto (utilizado) provisto por las actividades de operación		<u>29,013,007</u>	<u>1,030,309</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Efectivo entregado a compañías relacionadas	10	(12,623,059)	-
Adiciones de activo fijo	10	(101,400)	(34,808)
Adiciones de propiedades de inversión	11	(1,215,714)	(576,291)
Baja de propiedad de inversión, neto		3,804	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(13,936,369)</u>	<u>(611,099)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Efectivo recibido de compañías relacionadas		(13,267,705)	-
Préstamos recibidos con instituciones financieras		(177,308)	(863,419)
Pago de dividendos		<u>(2,000,000)</u>	<u>-</u>
Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de financiamiento		<u>(15,445,013)</u>	<u>(863,419)</u>
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo		(368,375)	(444,209)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	6	<u>589,829</u>	<u>1,034,038</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		<u>221,454</u>	<u>589,829</u>

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


Fernando Martinez
Gerente General


Raquel Barrera
Contador General

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

1. OPERACIONES Y ASUNTOS RELEVANTES

Constitución y operaciones

Inmobiliaria Investa S.A. es una Compañía subsidiaria de Allegro Ecuador S.A., su domicilio principal se encuentra en Quito, Provincia de Pichincha. La actividad principal de la Compañía es la de ejecutar obras de ingeniería civil, comprar y vender inmuebles de toda clase, así como arrendar y subarrendar y celebrar contratos de asociación con otras empresas. Actualmente, la Compañía es propietaria de edificios, oficinas y locales comerciales que son arrendados a sus compañías relacionadas.

Con fecha 17 de marzo del 2017, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de Inmobiliaria Investa S.A. (absorbida), autorizó la fusión por absorción con la compañía relacionada Superdeporte S.A. (absorbente).

1.1 Situación financiera -

Durante el 2016 la situación económica del país continúa afectada por los bajos precios de exportación del petróleo, principal fuente de ingresos del Presupuesto General del Estado, así como también por la devaluación de otras monedas con respecto al Dólar de los Estados Unidos de América, moneda de uso legal en el Ecuador, la cual tiene un impacto negativo en las exportaciones no petroleras del país. Adicionalmente el terremoto ocurrido en abril del 2016 ocasionó importantes daños en la infraestructura de ciertas provincias del litoral ecuatoriano y cuantiosas pérdidas económicas.

Las autoridades económicas con el fin de afrontar estas situaciones han diseñado diferentes alternativas, entre las cuales tenemos: priorización de las inversiones, incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, disminución del gasto corriente, incremento temporal del impuesto al valor agregado, contribuciones tributarias extraordinarias a empresas y personas naturales, financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros (China), entre otras medidas. Así también, ha mantenido el esquema de restricción de importaciones a través de salvaguardas y derechos arancelarios con el fin de mejorar la balanza comercial, aspecto que se tenía previsto ir desmontando en el 2016; sin embargo resolvió diferir un año el cronograma de eliminación de las salvaguardas y dispuso que la fase de desmantelamiento se efectúe a partir de abril del 2017 hasta junio del 2017.

La administración de la Compañía considera que los factores económicos antes mencionados no afectan a Inmobiliaria Investa S.A.

1.2 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros de Inmobiliaria Investa S.A. por el año terminado el 31 de diciembre de 2016, han sido emitidos con la autorización de fecha 31 de marzo del 2017 por parte del Representante Legal de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2016 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación de estados financieros

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

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del principio del costo histórico.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros de la Compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

<u>Norma</u>	<u>Tipo de cambio</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
NIC 7	Las entidades deberán explicar los cambios en sus pasivos derivados de las actividades de financiación.	1de enero 2017
NIC 12	Las enmiendas aclaran la contabilización del impuesto diferido cuando un activo se mide a su valor razonable y ese valor razonable está por debajo de la base imponible del activo.	1de enero 2017
NIC 28	Enmiendas con respecto a la medición de una asociada o una empresa conjunta a valor razonable efectiva.	1de enero 2018
NIC 40	Enmiendas referentes a transferencias de propiedades de inversión.	1de enero 2018
NIIF 1	Enmiendas con respecto a la supresión de las exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez con respecto a la NIIF 7, la NIC 19 y la NIIF 10.	1de enero 2018
NIIF 2	Las enmiendas aclaran cómo contabilizar determinados tipos de operaciones de pago basadas en acciones.	1de enero 2018
NIIF 4	Las enmiendas a la NIIF 4 "Contratos de seguros" relativos a la aplicación de la NIIF 9 (instrumentos financieros).	1de enero 2018
NIIF 9	Publicación de la norma "Instrumentos financieros", versión completa.	1de enero 2018
NIIF 12	Enmiendas con respecto a la clasificación del alcance de la norma.	1de enero 2017
NIIF 15	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta Norma reemplazará a la NIC 11 y 18.	1de enero 2018
IFRIC 22	Este IFRIC trata transacciones en moneda extranjera o partes de transacciones en las que existe una contraprestación denominada o tasada en una moneda extranjera.	1de enero 2018
NIIF 16	Enmiendas relacionadas con la contabilidad de los arrendatarios y en el reconocimiento de casi todos los arrendamientos en el balance general. La norma elimina la distinción actual entre los arrendamientos operativos y financieros.	1de enero 2019

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

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.1.2 Moneda funcional y moneda de presentación

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

2.2 Efectivo

Incluye el efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos.

2.3 Activos y pasivos financieros

2.3.1 Clasificación:

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

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de “cuentas por cobrar”. En cuanto a los pasivos financieros, la Compañía solo mantuvo la categoría de “otros pasivos financieros”. Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

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

Otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por obligaciones financieras, cuentas por pagar a proveedores y compañías relacionadas. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.3.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior:

Reconocimiento

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

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

Medición inicial

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

Medición posterior

- a) **Cuentas por cobrar:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:
- (i) **Cuentas por cobrar a compañías relacionadas:** Representadas por la facturación de arriendos mensuales y por préstamos otorgados a entidades relacionadas las cuales se recuperan en el corto y largo plazo con un promedio de recuperación, y generan un interés que es facturado mensualmente.
 - (ii) **Cuentas por cobrar a terceros:** Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por terceros no relacionados, los cuales se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.
- b) **Otros pasivos financieros:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:
- i) **Obligaciones financieras:** Se registran a su valor nominal que no difiere de su valor razonable, pues están emitidas a tasas vigentes de mercado. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a préstamos utilizados en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados integrales en el rubro "Ingresos financieros, neto".
 - ii) **Cuentas por pagar proveedores:** Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales y/o del exterior en el curso normal de los negocios. Si se esperan pagar en un año o menos se clasifican como pasivos corrientes, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderos hasta en 15 días promedio.
 - iii) **Cuentas por pagar a compañías relacionadas:** Corresponde principalmente a préstamos concedidos por entidades relacionadas que devengan intereses de acuerdo a una tabla de amortización.

2.3.3 Deterioro de activos financieros:

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 la Compañía no ha tenido indicios de deterioro en sus cuentas por cobrar, por lo que no ha registrado provisiones por este concepto.

2.3.4 Baja de activos y pasivos financieros:

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

2.4 Impuestos por recuperar

Corresponden a crédito tributario a favor de la Compañía por retenciones en la fuente de impuesto a la renta que le han sido efectuadas. Cuando la Administración estima que dichos saldos no podrán ser recuperados se cargan a resultados del año.

2.5 Activos fijos

Los activos fijos 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 menores y son registrados en resultados cuando son incurridos.

La depreciación de los activos fijos, es efectuada de acuerdo al método de línea recta. Las estimaciones de vidas útiles, valores residuales y método de depreciación 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 activos fijos son las siguientes:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>
Instalaciones y adecuaciones	10
Muebles y enseres y equipos diversos	10
Vehículos	5
Equipos de computación	3

Las pérdidas y ganancias por la venta de activos fijos, 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 fijo excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.6 Propiedades de Inversión

Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor. Las propiedades de inversión se deprecian de acuerdo a su vida útil y valor residual determinados mediante avalúos realizados por personal independiente.

2.7 Deterioro de activos no financieros (activos fijos y propiedades de inversión)

Los activos sujetos a depreciación (activos fijos y propiedades de inversión) 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).

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

2.8 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: El cargo por impuesto a la renta corriente 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.

Se introducen reformas a la tarifa del Impuesto a la Renta para sociedades, estableciendo como tarifa general del Impuesto a la renta el 22%, no obstante la tarifa impositiva se incrementa al 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socio, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50% la tarifa aplicable para la sociedad será del 25%.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el Impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

Durante el 2016 y 2015, la Compañía registró como Impuesto a la renta corriente el valor determinado como anticipo mínimo de Impuesto a la renta. Ver Nota 15.

- (ii) **Impuesto a la renta diferido:** El impuesto a la renta diferido se reconoce en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. 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 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.

El saldo de impuesto a la renta diferido activo y pasivo se compensa cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando el impuesto a la renta diferido activo y pasivo se relacione con la misma autoridad tributaria

2.9 Beneficios a empleados

Beneficios sociales a empleados de corto plazo: Se registran en el rubro de provisiones por beneficios a empleados del estado de situación financiera y corresponden principalmente a :

- i) **Décimo tercer y décimo cuarto sueldos:** Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

Beneficios sociales a empleados de largo plazo (Jubilación patronal y desahucio):

Al 31 de diciembre de 2016 la compañía reversó el saldo mantenido hasta el año 2015 correspondiente a jubilación patronal y desahucio, debido a que en la actualidad la compañía solo mantiene bajo nomina a personal clave, que por regulaciones de ley no gozan de este beneficio.

2.10 Provisiones corrientes

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

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

2.11 Arrendamientos

Se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

- i) La Compañía como arrendador: El ingreso por concepto de alquileres bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento.
- ii) La Compañía como arrendatario: Los alquileres por pagar bajo arrendamientos operativos se cargan a resultados empleando el método de línea recta, durante el plazo correspondiente al arrendamiento.
- iii) Derechos sobre locales arrendados: Los valores pagados para acceder a locales comerciales, en concepto de derecho de traspaso o prima de acceso; se reconocen como activos por su costo de adquisición neto de su amortización acumulada y de las pérdidas por deterioro, que en su caso hayan experimentado. Se amortizan linealmente en la duración del respectivo contrato de arrendamiento, excepto en aquellas situaciones en las que por determinadas razones legales, los derechos no pierdan valor, en cuyo caso se consideran activos intangibles de una vida útil indefinida y, por lo tanto, están sujetos a pruebas de deterioro de su valor.

2.12 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

- i) Ingreso por alquileres: El ingreso por concepto de alquileres bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento.
- ii) Ingresos por intereses: Los ingresos por intereses son registrados sobre una base de tiempo, con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés efectiva aplicable, la cual es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero con el valor neto en libros del activo o pasivo financiero sobre el reconocimiento inicial.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

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

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

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

- Deterioro de activos: A la fecha de cierre de cada período o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo. El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

- Activos fijos y propiedades de inversión: La determinación de las vidas útiles de depreciación se evalúan al cierre de cada año.
- Provisiones por beneficios a empleados largo plazo: Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de jubilación patronal y desahucio. Para lo cual utiliza estudios actuariales practicados por profesionales independientes.
- Impuesto a la renta diferido: La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos (fundamentalmente efectos de la adopción de las NIIF) se revertirán en el futuro.

4. ADMINISTRACION DE RIESGOS

4.1 Factores de riesgos financieros

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Gerencia General, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer al Directorio medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

a) **Riesgo de mercado:**

(i) **Riesgo en las tasas de interés:**

El riesgo de la tasa de interés es el riesgo de fluctuación del valor justo del flujo de efectivo futuro de un instrumento financiero, debido a cambios en las tasas de interés de mercado. La exposición de la Compañía al riesgo de cambios en las tasas de interés del mercado está principalmente relacionada con las obligaciones con instituciones financieras. La compañía determina periódicamente la exposición eficiente de la deuda de corto y largo plazo frente a los cambios en la tasa de interés, considerando sus expectativas propias respecto de la evolución futura de tasas.

En el 2016 la Administración de la Compañía ha analizado los riesgos financieros que están relacionados con las posibles pérdidas en los mercados financieros como consecuencia de los movimientos en las variables financieras, tales como las tasas de interés y los tipos de cambio, los cuales no presentaron efectos significativos, debido principalmente a que durante el año 2016 no hubo variación en las tasa de interés de las obligaciones financieras mantenidas.

b) **Riesgo de crédito:**

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

Los ingresos de Inmobiliaria Investa S.A. corresponden a arriendos de bienes inmuebles a sus compañías relacionadas; estos valores son pagados regularmente cada mes.

Los plazos y los montos de los préstamos otorgados a compañías relacionadas se establecieron en función de un análisis previo de la capacidad de cada Compañía de generar los recursos para el cumplimiento de los pagos programados; por lo tanto, se considera que el riesgo de crédito en estos casos es mínimo.

c) **Riesgo de liquidez:**

La Presidencia Ejecutiva conjuntamente con la Gerencia General tienen la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Presidencia Ejecutiva ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez de la Compañía. Mensualmente la Compañía factura a sus compañías relacionadas por concepto de arriendos los cuales se cobran regularmente durante el mes siguiente a su facturación.

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

INMOBILIARIA INVESTA S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

<u>Al 31 de diciembre de 2016</u>	<u>Menos de 1 año</u>	<u>Mayores a 1 año</u>
Obligaciones financieras	98,393	-
Proveedores	261,520	-
Compañías relacionadas	7,658,888	7,102,538
<u>Al 31 de diciembre de 2015</u>		
Obligaciones financieras	181,836	79,943
Proveedores	472,027	-
Relacionadas	2,000,379	-

4.2 Administración del riesgo de capital

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

Consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula dividiendo la deuda neta para el capital total. De este indicador se puede determinar el origen de los fondos para la operación de la compañía.

De igual manera la Presidencia Ejecutiva conjuntamente con la Gerencia General recomiendan a la Junta General de Accionistas, en función de los planes futuros, la distribución de utilidades así como los posibles aumentos de capital, a fin de mantener una relación adecuada en los saldos de deuda y patrimonio de la Compañía.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre fueron los siguientes:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Cuentas por pagar proveedores	261,520	472,027
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	14,761,472	2,000,379
Obligaciones financieras	98,393	261,779
Menos: Efectivo	<u>(2,214,544)</u>	<u>(589,829)</u>
Deuda neta	12,906,841	2,144,356
Total Patrimonio	26,608,962	28,658,514
Capital total	<u>39,515,803</u>	<u>30,802,870</u>
Ratio de apalancamiento	33%	7%

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

5. INSTRUMENTO FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros

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

	<u>2016</u>		<u>2015</u>	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo	<u>221,454</u>	<u>-</u>	<u>589,829</u>	<u>-</u>
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Cuentas por cobrar a terceros	44,940	-	28,523	-
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	<u>6,279,421</u>	<u>7,213,017</u>	<u>2,003,634</u>	<u>728,751</u>
Total activos financieros	<u>6,324,361</u>	<u>7,213,017</u>	<u>2,032,157</u>	<u>728,751</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Obligaciones financieras	98,393	-	181,836	79,943
Cuentas por pagar				
Proveedores	261,520	-	472,027	-
Compañías relacionadas	<u>7,658,888</u>	<u>7,102,538</u>	<u>2,000,379</u>	<u>-</u>
Total pasivos financieros	<u>8,018,801</u>	<u>7,102,538</u>	<u>2,654,242</u>	<u>79,943</u>

Valor razonable de instrumentos financieros

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

6. EFECTIVO

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bancos (1)	<u>221,454</u>	<u>589,829</u>

- (1) Corresponde a cuentas corrientes mantenidas en bancos locales con un riesgo crediticio de AAA- y AAA.

INMOBILIARIA INVESTA S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)****7. CUENTAS POR COBRAR A TERCEROS**

Se compone de:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Préstamos por cobrar	4,257	1,610
Arriendos por cobrar	<u>40,683</u>	<u>26,913</u>
	<u>44,940</u>	<u>28,523</u>

8. IMPUESTOS POR RECUPERAR

Se compone de:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Año 2012	-	415,862
Año 2013	-	498,534
Año 2014	730,193	700,211
Año 2015	881,019	801,923
Año 2016	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>1,611,212</u>	<u>2,416,530</u>

9. OTROS ACTIVOS

	<u>2016</u>		<u>2015</u>	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
Derechos sobre locales arrendados (1)	886,144	5,113,426	934,796	4,927,202
Seguros pagados por adelantado	36,922	-	30,957	-
Garantías	-	<u>517,184</u>	-	<u>480,586</u>
	<u>923,066</u>	<u>5,630,610</u>	<u>965,753</u>	<u>5,407,788</u>

- (1) Corresponde a valores para acceder a locales comerciales, en concepto de valor inicial de concesión cancelados a los centros comerciales. Dichos valores se presentan netos de amortizaciones, generando un gasto por amortización durante el año 2016 de US\$1,076,408. Ver Nota 20.

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

10. ACTIVOS FIJOS

<u>Descripción</u>	<u>Maquinarias y equipos</u>	<u>Unidades de transporte</u>	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Equipos de cómputo</u>	<u>Equipos diversos</u>	<u>Instalaciones y adaptaciones</u>	<u>Total</u>
Al 1 de enero del 2015							
Costo	81,638	49,634	128,872	36,102	264,629	1,504,027	2,064,902
Depreciación acumulada	(13,769)	(32,088)	(24,522)	(29,508)	(42,665)	(1,070,468)	(1,215,020)
Valor en libros	<u>67,869</u>	<u>17,546</u>	<u>104,350</u>	<u>6,594</u>	<u>221,964</u>	<u>433,559</u>	<u>457,782</u>
Movimiento 2015							
Adiciones	-	-	1,011	1,458	3,890	28,149	34,808
Depreciación	(8,197)	(9,927)	(12,436)	(2,491)	(27,261)	(101,197)	(161,509)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2014	<u>57,672</u>	<u>7,619</u>	<u>92,925</u>	<u>5,561</u>	<u>198,593</u>	<u>360,811</u>	<u>331,082</u>
Al 31 de diciembre del 2015							
Costo	81,638	49,634	129,883	37,560	268,519	1,532,476	2,099,710
Depreciación acumulada	(23,966)	(42,815)	(36,958)	(31,099)	(69,926)	(1,171,665)	(1,376,529)
Valor en libros	<u>57,672</u>	<u>7,619</u>	<u>92,925</u>	<u>5,561</u>	<u>198,593</u>	<u>360,811</u>	<u>721,181</u>
Movimiento 2015							
Adiciones	-	-	-	-	12,304	125,583	137,887
Bajas	-	-	-	-	(1,423)	(35,064)	(36,487)
Depreciación	(8,197)	(6,951)	(12,460)	(3,511)	(27,221)	(113,720)	(171,060)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2015	<u>49,475</u>	<u>668</u>	<u>80,465</u>	<u>3,050</u>	<u>184,253</u>	<u>337,610</u>	<u>653,521</u>
Al 31 de diciembre del 2016							
Costo	81,638	49,634	129,883	37,560	279,400	1,622,995	2,201,110
Depreciación acumulada	(32,163)	(48,066)	(49,418)	(34,510)	(97,447)	(1,285,385)	(1,547,589)
Valor en libros	<u>49,475</u>	<u>668</u>	<u>80,465</u>	<u>3,050</u>	<u>184,253</u>	<u>337,610</u>	<u>653,521</u>

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

<u>Descripción</u>	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Trabajos en curso</u>	<u>Total</u>
Al 1 de enero del 2015				
Costo	11,226,139	13,547,088	1,789,047	26,562,274
Depreciación acumulada	-	(1,406,517)	-	(1,406,517)
Valor en libros	<u>11,226,139</u>	<u>10,857,845</u>	<u>1,789,047</u>	<u>25,155,757</u>
Movimiento 2015				
Adiciones (1)	-	-	576,291	576,291
Transferencias realizadas a activos fijos	-	1,498,458	(1,498,458)	-
Depreciación	-	(375,452)	-	(375,452)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2015	<u>11,226,139</u>	<u>11,980,851</u>	<u>866,880</u>	<u>25,356,596</u>
Al 31 de diciembre del 2015				
Costo	11,226,139	15,045,546	866,880	27,138,565
Depreciación acumulada	-	(1,781,969)	-	(1,781,969)
Valor en libros	<u>11,226,139</u>	<u>13,263,577</u>	<u>866,880</u>	<u>25,356,596</u>
Movimiento 2016				
Adiciones (1)	7,669	-	1,008,392	1,016,061
Baja	-	-	(3,804)	(3,804)
Transferencias	871,420	845,220	(1,716,640)	-
Depreciación	-	(392,677)	-	(392,677)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2016	<u>12,105,228</u>	<u>13,716,120</u>	<u>154,828</u>	<u>25,976,176</u>
Al 31 de diciembre del 2016				
Costo	12,105,228	15,890,766	154,828	28,150,822
Depreciación acumulada	-	(2,174,646)	-	(2,174,646)
Valor en libros	<u>12,105,228</u>	<u>13,716,120</u>	<u>154,828</u>	<u>25,976,176</u>

(1) Las principales adiciones corresponden a instalaciones y adecuaciones en inmuebles de la Compañía y abonos realizados para la compra de terrenos.

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**
(Expresado en dólares estadounidenses)

12. OBLIGACIONES FINANCIERAS

2016

	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Al 31 de diciembre</u>	
			<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
Banco del Pinchincha			18,270	-
Banco de la Producción	8.95%	21-ago-2017	80,123	-
			<u>98,393</u>	<u>-</u>

2015

	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Al 31 de diciembre</u>	
			<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
Banco Internacional	8.8%	26-may-2016	70,337	-
Banco de la Producción	8.5%	21-ago-2017	111,499	79,944
			<u>181,836</u>	<u>79,944</u>

(1) El préstamo al Banco Internacional fue cancelado en su fecha de vencimiento, 26 de mayo del 2016.

13. PROVEEDORES

Al 31 de diciembre de 2016 incluye principalmente US\$ 146,456 de saldo pendiente de pago al Fideicomiso Recreo Plaza por la regularización de la compra de locales comerciales que actualmente se encuentran arrendados a Superdeporte S.A., US\$54,140 a Seguros Equinoceal S.A por la contratación de pólizas de seguros y US\$28,448 de saldo pendiente de pago a la Administradora del Pacífico S.A. por el arriendo de locales comerciales. Al 31 de diciembre de 2015 incluye principalmente US\$267,025 de saldo pendiente de pago a la Inmobiliaria del Pacífico S.A. por el arriendo de locales comerciales, y US\$91,119 a la Inmobiliaria Piedra Huasi S.A por la contratación de concesión para locales.

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

14. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de los principales saldos y transacciones realizadas durante los años 2016 y 2015 con compañías relacionadas:

<u>Sociedad</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Arrendos ganados</u>				
Allegro Ecuador S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	1,440	1,440
Asereop S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	168,600	90,000
Bicicentro S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	2,493	23,268
Cinco Continentes C.A.	Entidad del Grupo	Comercial	1,260	-
Confecciones Recreativas Fibrán Cía Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	140,540	149,082
Confecciones Sport Competen Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	-	38,304
Deportes y Recreación Ficchur	Entidad del Grupo	Comercial	-	13,636
Distribuidora Deportiva DIDE S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	32,359
Equinox S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	699,783	756,531
Eventsports Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	(500)	5,000
Hacienda y Desarrollo Desmares S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	1,440	1,440
Kamisetas Deportivas Kafepo Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	2,548	-
Confecciones Kumerino Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	-	6,254
Marathon Casa de Deportes S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	117,000	283,662
Mildeportes S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	418,057	471,475
Mixdeportivo Cía Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	56,171	9,861
Mixsport Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	25,393	22,063
Mundo Deportivo Emde S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	118,781
Mundo Deportivo Medeport S. A.	Entidad del Grupo	Comercial	1,063,903	826,647
Overtain S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	1,440	1,440
Soluciones S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	1,440	1,440
Superdeporte S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	7,899,307	9,549,689
Teleshop Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	773,146	997,366
			<u>11,373,460</u>	<u>13,399,708</u>
<u>Arrendos diferidos</u>				
Equinox S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	6,060	-
Mundo Deportivo Medeport S. A.	Entidad del Grupo	Comercial	89,789	76,679
Superdeporte S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	1,155,088	1,100,585
Teleshop Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	(49,027)	48,677
			<u>1,201,900</u>	<u>1,225,941</u>

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

<u>Sociedad</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Comisiones ganadas</u>				
Confecciones Recreativas Fibran Cía Ltda.	Entidad del Grupo	Financiera	14,092	19,471
Deportes y Recreación Ficchur	Entidad del Grupo	Financiera	-	15,090
Distribuidora Deportiva DIDE S.A.	Entidad del Grupo	Financiera	-	34,686
Equinox S.A.	Entidad del Grupo	Financiera	144,779	100,379
Ev entsports Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Financiera	92	569
Mildeportes S.A.	Entidad del Grupo	Financiera	10,369	8,167
Mixsport Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Financiera	-	6,544
Mixdeportivo Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Financiera	4,162	657
Mundo Deportivo Emede S.A.	Entidad del Grupo	Financiera	8,665	-
Mundo Deportivo Medeport S. A.	Entidad del Grupo	Financiera	25,946	9,268
Superdeporte S.A.	Entidad del Grupo	Financiera	2,095	9,438
			<u>210,200</u>	<u>205,269</u>
<u>Intereses ganados</u>				
Confecciones Recreativas Fibran Cía Ltda.	Entidad del Grupo	Financiera	20,202	24,887
Deportes y Recreación Ficchur	Entidad del Grupo	Financiera	-	22,099
Soluciones S.A.	Entidad del Grupo	Financiera	10,227	9,165
Superdeporte S.A.	Entidad del Grupo	Financiera	2,557	4,696
			<u>32,986</u>	<u>60,847</u>
<u>Servicios Técnicos pagados</u>				
Asercop S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	198,000	-
<u>Reembolso de gastos</u>				
Mundo Deportivo Emede S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	31,103	30,841
			<u>31,103</u>	<u>30,841</u>
<u>Compra Activos Fijos</u>				
Superdeporte S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	118,027	-
			<u>118,027</u>	<u>-</u>
<u>Venta Activos Fijos</u>				
Equinox Ecuador S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	1,408	-
Mundo Deportivo Medeport S. A.	Entidad del Grupo	Comercial	622	-
Superdeporte S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	2,118	-
			<u>4,148</u>	<u>-</u>
<u>Préstamos recibidos</u>				
Superdeporte S.A.	Entidad del Grupo	Financiera	12,139,448	-
			<u>12,139,448</u>	<u>-</u>
<u>Préstamos otorgados</u>				
Hiperdeporte SAC	Entidad del Grupo	Financiera	2,065,628	-
Rayax Overseas	Entidad del Grupo	Financiera	10,073,820	-
			<u>12,139,448</u>	<u>-</u>

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

Composición al 31 de diciembre de los principales saldos con compañías y partes relacionadas:

<u>Sociedad</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Cuentas por cobrar corto plazo</u>				
Asercop S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	93,600
Cinco Continentes C.A.	Entidad del Grupo	Comercial	1,945	1,945
Confecciones Recreativas Fibrán Cia Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	-	388,089
Confecciones Sport Competenc Cia. Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	-	85,302
Deportextremo S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	10,445	10,371
Equinox S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	23,400
Eventsports Cia. Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	-	50
Confecciones Kamerino Cia. Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	386	-
Marathon Casa de Deportes S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	(35,341)
Mildeportes S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	45,164
Mixdeportivo Cia. Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	50,226	10,978
Mixsport Cia. Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	5,630	927
Mundo Deportivo Medeport S. A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	242,543
Superdeporte S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	1,015,627
Teleshop Cia. Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	-	53,825
			<u>68,632</u>	<u>1,936,380</u>
<u>Prestamos por cobrar Corto Plazo</u>				
Rayax Overseas Investment Corp. (1)	Entidad del Grupo	Financiera	5,036,910	-
			<u>5,036,910</u>	<u>-</u>
<u>Intereses por cobrar</u>				
Confecciones Recreativas Fibrán Cia Ltda.	Entidad del Grupo	Financiera	-	26,976
Solucionsa S.A.	Entidad del Grupo	Financiera	45,623	35,600
Superdeporte S.A.	Entidad del Grupo	Financiera	-	4,678
HIPER DEPORTE SAC (2)	Entidad del Grupo	Financiera	1,128,257	-
			<u>1,173,879</u>	<u>67,254</u>
			<u>6,279,421</u>	<u>2,003,634</u>
<u>Cuentas por cobrar largo plazo (1)</u>				
Confecciones Recreativas Fibrán Cia Ltda.	Entidad del Grupo	Financiera	-	295,358
Superdeportes S.A.	Entidad del Grupo	Financiera	110,478	323,014
Solucionsa S.A.	Entidad del Grupo	Financiera	-	110,479
HIPER DEPORTE SAC (2)	Entidad del Grupo	Financiera	2,065,628	-
Rayax Overseas Investment Corp. (1)	Entidad del Grupo	Financiera	5,036,910	-
			<u>7,213,017</u>	<u>728,751</u>

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

<u>Sociedad</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Cuentas por pagar</u>				
Worldsport Cia. Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	-	569
Teleshop Cia. Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	-	80
Mundo Deportivo Medeport S. A.	Entidad del Grupo	Comercial	3,116	-
Superdeporte S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	642,110	-
Teleshop Cia. Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	103,042	-
Marathon Casa de Deportes S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	78,455	-
Asercop S.A	Entidad del Grupo	Comercial	187,523	-
Confeciones Recreativas Fibran Cia Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	29,476	-
			<u>1,043,721</u>	<u>649</u>
<u>Intereses por pagar</u>				
Superdeporte S.A. (3)	Entidad del Grupo	Financiera	1,128,257	-
			<u>1,128,257</u>	<u>-</u>
<u>Préstamos por pagar Corto Plazo</u>				
Superdeporte S.A. (3)	Entidad del Grupo	Financiera	5,036,910	-
			<u>5,036,910</u>	<u>-</u>
<u>Dividendos por pagar</u>				
Alfegro Ecuador S.A.	Entidad del Grupo	Financiera	450,000	1,980,000
Rodrigo Ribadensira	Entidad del Grupo	Financiera	-	19,730
			<u>450,000</u>	<u>1,999,730</u>
			<u>7,658,888</u>	<u>2,000,379</u>
<u>Préstamos por pagar Largo Plazo</u>				
Superdeporte S.A. (3)	Entidad del Grupo	Financiera	7,102,538	-
			<u>7,102,538</u>	<u>-</u>

(1) Corresponde a préstamos otorgados mediante acuerdos de subrogación de obligaciones firmados con fecha 29 de diciembre de 2016 en los que se establece que Inmobiliaria Investa S. A. asume el pago de las obligaciones de Rayax Overseas Investment Corp. y de Hiperdeporte SAC.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 la Compañía mantiene saldos por cobrar por préstamos otorgados a sus entidades relacionadas con vencimientos hasta diciembre del 2018, lo cual generó un ingreso por intereses de US\$32,986. Ver Nota 22.

Adicionalmente durante el año 2015 la Compañía mantuvo los préstamos a sus compañías relacionadas y generaron ingresos por intereses de US\$60,847.

Las tasas de interés aplicadas a préstamos entre compañías relacionadas son comparables con las tasas de interés promedio del mercado para clientes corporativos.

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

15. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

(a) Situación fiscal

Los ejercicios fiscales del 2012 al 2015 están sujetos a una posible fiscalización por parte de las autoridades tributarias.

(b) Impuesto a la renta corriente

La composición del impuesto a la renta es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Impuesto a la renta corriente:	223,649	473,078
Impuesto a la renta diferido:		
Generación de impuesto por diferencias temporales	<u>20,032</u>	<u>(29,300)</u>
	<u>243,681</u>	<u>443,778</u>

Impuesto corriente

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la determinación del impuesto a la renta corriente por pagar es el siguiente:

Conciliación contable tributaria

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Utilidad antes de participación laboral e impuesto a la renta	405,234	2,008,435
Menos - Participación a trabajadores	<u>(60,785)</u>	<u>(301,265)</u>
	344,449	1,707,170
Más: Gastos no deducibles (1)	<u>214,396</u>	<u>185,143</u>
Base tributaria	558,845	1,892,313
Tasa impositiva	25%	25%
Impuesto a la renta causado	<u>139,711</u>	<u>473,078</u>
Menos: Anticipo de impuesto a la renta (Anticipo mínimo)	223,649	-
Menos: Retenciones en la fuente del año	<u>(1,104,668)</u>	<u>(1,203,271)</u>
Credito tributario del año	<u>(881,019)</u>	<u>(730,193)</u>

(1) Corresponden principalmente a depreciación por revaluación de activos fijos.

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

(c) Impuesto a la renta diferido

El análisis de impuestos diferidos es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Impuestos diferidos pasivos:		
Impuesto diferido pasivo que se recuperará después de 12 meses	382,169	352,869
Impuesto diferido pasivo que se recuperará dentro de 12 meses	<u>20,032</u>	<u>29,300</u>
	<u>402,201</u>	<u>382,169</u>

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

	<u>Propiedades de Inversión</u>
Impuestos diferidos pasivos y activos:	
Al 1 de enero del 2015	411,469
Crédito a resultados por impuestos diferidos	<u>(29,300)</u>
Al 31 de diciembre del 2015	382,169
Crédito a resultados por impuestos diferidos	<u>20,032</u>
Al 31 de diciembre del 2016	<u>402,201</u>

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta	<u>344,449</u>	<u>1,707,170</u>
Tasa impositiva vigente	25%	25%
Efecto fiscal de los gastos no deducibles al calcular la ganancia fiscal	86,112	426,793
Más: Gastos no deducibles	53,599	46,286
Más: Impuesto a la renta pagado	83,938	-
Diferencias generadas entre NIIF y base tributaria	<u>20,032</u>	<u>(29,300)</u>
Impuesto a la renta	<u>243,681</u>	<u>443,779</u>
Tasa efectiva	71%	26%

(d) 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 solicita se prepare y remita por parte de la empresa un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros,

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior o locales en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$15,000,000 o US\$3,000,000. Se incluye como parte relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio del año posterior conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente exige que en su declaración de Impuesto a la Renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos.

El estudio sobre la determinación de resultados tributables originados en operaciones con partes relacionadas, realizado por profesionales independientes en el año 2014 no estableció posibles efectos sobre la provisión de impuesto a la renta de dicho año por las transacciones llevadas a cabo por la Compañía con compañías relacionadas del exterior. A la fecha de emisión de los estados financieros la Administración de la Compañía, basada en el análisis preliminar realizado en conjunto con sus asesores tributarios sobre las transacciones del 2015, estima que no existen gastos no deducibles por este concepto, en adición a este tema la Administración ha concluido que no existirían efectos significativos de las referidas normas sobre el monto de tributos contabilizados por la Compañía al 31 de diciembre del 2015. El estudio final será concluido en la fecha requerida por las autoridades tributarias ecuatorianas.

(c) Otros asuntos -

En diciembre del 2014 fue publicada la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal y su respectivo Reglamento, en los cuales se establecen reformas al Código Orgánico Tributario, a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, al Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y a la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria, que rigen a partir de enero del 2015.

Las principales reformas están relacionadas con los siguientes aspectos:

- Modificación de la tarifa general de impuesto a la renta, en ciertos casos.
- Reconocimiento de impuesto diferido para fines tributarios.
- No deducibilidad de la depreciación correspondiente a la revaluación de activos fijos;
- Establecimiento de límites para la deducibilidad de los gastos incurridos por: i) regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría prestados por partes relacionadas del exterior; ii) promoción y publicidad; iii) remuneraciones pagadas a los ejecutivos.
- Se establecen nuevos porcentajes de base imponible para los pagos al exterior por primas de cesión o reaseguros;
- Extensión a 10 años del período de exoneración del pago de impuesto a la renta, en el caso de inversiones nuevas y productivas en los sectores económicos determinados como industrias básicas. Este plazo se extiende por 2 años más en caso de que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país.
- Condicionantes para la deducibilidad de los valores registrados por deterioro de los activos financieros correspondientes a créditos incobrables generados en el ejercicio fiscal y originados en operaciones del giro ordinario del negocio;
- Se establece la tarifa y la forma de determinar el impuesto a la renta sobre la utilidad en la enajenación de acciones y otros derechos representativos de capital.
- Se establece una tasa compuesta de impuesto a la renta entre el 22% y el 25%, dependiendo del domicilio del accionista de la empresa.
- Se fija en el 35% la tasa de retención en la fuente en remesas a paraísos fiscales.

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

- Mecanismo de control que deben aplicar los fabricantes de bienes gravados con ICE para la identificación, marcación y rastreo de dichos bienes.

La Administración de la Compañía ha evaluado dichas reformas y considera que las mismas no tienen efectos significativos, principalmente en lo relacionado a la no deducibilidad de la depreciación de revaluaciones de activos fijos, ya que Inmobiliaria Investa S.A. ha considerado este rubro como no deducible.

16. BENEFICIOS SOCIALES

	<u>Saldos al inicio del año</u>	<u>Incrementos</u>	<u>Pagos y/o utilizaciones</u>	<u>Saldos al final del año</u>
<u>Año 2016</u>				
Beneficios sociales (1)	<u>403,766</u>	<u>181,218</u>	<u>(423,732)</u>	<u>161,252</u>
<u>Año 2015</u>				
Beneficios sociales (1)	<u>448,576</u>	<u>747,826</u>	<u>(792,636)</u>	<u>403,766</u>

- (1) En este rubro se incluyen además las provisiones por décimo tercer y cuarto sueldos, fondo de reserva, participación trabajadores.

17. OTROS PASIVOS

	<u>2016</u>		<u>2015</u>	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
Arriendos diferidos (1)	826,038	5,316,709	864,447	5,058,238
Otras menores	<u>56,885</u>	<u>-</u>	<u>32,115</u>	<u>-</u>
	<u>882,923</u>	<u>5,316,709</u>	<u>896,562</u>	<u>5,058,238</u>

- (1) Corresponde a ingresos por el derecho de uso de los locales comerciales, facturados a las compañías relacionadas que ocuparán dichos locales.

18. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre de 2016 y 2015 comprende 10,115,000 acciones ordinarias de valor nominal US\$1 cada una.

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**
(Expresado en dólares estadounidenses)

19. RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS

Reserva legal

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

Resultados acumulados

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

Resultados acumulados de aplicación inicial de NIIF

De acuerdo a lo establecido por la Superintendencia los ajustes de adopción por primera vez de las NIIF, se registran en el Patrimonio en la subcuenta denominada Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, separada del resto de los resultados acumulados y su saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los accionistas o socio, no será utilizado en aumentar su capital, en virtud de que no corresponde a resultados operacionales. De existir un saldo acreedor, este podrá ser utilizado en enjugar pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido si las hubiere, o devuelto en caso de liquidación de la Compañía a sus accionistas.

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**
(Expresado en dólares estadounidenses)

20. COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA

<u>2016</u>	<u>Costo de ventas</u>	<u>Gastos administrativos</u>	<u>Total</u>
Sueldos y salarios	-	918,400	918,400
Gastos por beneficios a los empleados	-	140,690	140,690
Arrendos y derechos sobre locales arrendados	8,947,560	-	8,947,560
Amortización de locales concesionados	1,076,408	-	1,076,408
Honorarios y servicios	-	343,783	343,783
Gastos por depreciación	506,398	57,338	563,736
Seguros	52,989	-	52,989
Gastos de mantenimiento	14,725	935	15,660
Impuestos	62,793	167,078	229,871
Otros menores	-	53,872	53,872
	<u>10,660,873</u>	<u>1,682,096</u>	<u>12,342,969</u>
<u>2015</u>			
Sueldos y salarios	-	352,240	352,240
Gastos por beneficios a los empleados	-	395,586	395,586
Arrendos y derechos sobre locales arrendados	10,124,131	-	10,124,131
Amortización de locales concesionados	1,222,057	-	1,222,057
Honorarios y servicios	-	165,382	165,382
Gastos por depreciación	476,649	60,312	536,961
Seguros	55,064	-	55,064
Gastos de mantenimiento	7,260	-	7,260
Impuestos	82,403	128,072	210,475
Otros menores	-	25,174	25,174
	<u>11,967,564</u>	<u>1,126,766</u>	<u>13,094,330</u>

21. OTROS INGRESOS, NETO

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Comisión garantía	210,200	205,269
Venta de activos	4,148	-
Otros gastos	(5,171)	(49,853)
	<u>209,177</u>	<u>155,416</u>

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

22. INGRESOS FINANCIEROS, NETO

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingreso por intereses préstamos relacionadas	37,728	60,847
Gastos bancarios	(17,038)	(2,343)
Gastos por intereses préstamos bancarios	<u>96,550</u>	<u>(14,420)</u>
Ingresos financieros, netos	<u>117,240</u>	<u>44,084</u>

23. PRINCIPALES COMPROMISOS

Los compromisos más importantes de la Compañía, al 31 de diciembre de 2016, se detallan a continuación:

- Contrato de concesión comercial.- La Compañía mantiene firmado contratos de concesión comercial con los Centros Comerciales o las Administradoras de los centros comerciales, cuyo objeto es la concesión de explotación del uso comercial de los locales. La concesión implica el derecho de la Compañía, como tenedor del local, para utilizar durante la vigencia del contrato, todos los servicios y beneficios que el centro comercial ofrece a sus usuarios. El período de dichas concesiones oscila entre 2 y 10 años.
- Contrato de arrendamiento.- La Compañía mantiene firmados varios contratos con sus Compañías relacionadas, por concepto de arrendamientos de locales comerciales para las tiendas deportivas, el período de dichos arrendamientos oscila entre 3 y 15 años.

24. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2016 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

* * *