

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2018

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultado integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólar estadounidense
NIIF	-	Norma Internacional de Información Financiera
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
Compañía	-	Inmobiliaria Investa S.A.

Q Av. Amazonas N21-147 y Robles, Of. 806

T +593 (2) 2525 547
Quito - Ecuador EC170526

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

T +593 (4) 2683 759
Guayaquil - Ecuador EC090506

www.moorestephens.ec

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de:

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

Quito, 26 de abril del 2019

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Inmobiliaria Investa S.A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Inmobiliaria Investa S.A. al 31 de diciembre del 2018, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección "Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe.

Somos independientes de Inmobiliaria Investa S.A., de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de acuerdo con esos requerimientos y con el código de ética de IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Párrafo de énfasis

Sin calificar nuestra opinión informamos que, tal como se describe con más detalle en la Nota 1.2 a los estados financieros adjuntos, la Compañía inició un proceso de fusión por absorción con su relacionada Superdeporte S.A., proceso que a la fecha de este informe,

A los Señores Accionistas de:
Inmobiliaria Investa S.A.
Quito, 26 de abril del 2019

se encuentra a la espera de ratificación por parte los accionistas de Inmobiliaria Investa S.A.

Otra información

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

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

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

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

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros adjuntos, la Administración es responsable de evaluar la capacidad la Entidad para 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 Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista alguna otra alternativa realista.

La Administración de Inmobiliaria Investa S.A. es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

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

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría detecte siempre un error material cuando existe. Los errores materiales pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si,

A los Señores Accionistas de:
Inmobiliaria Investa S.A.
Quito, 26 de abril del 2019

individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman, basándose en los estados financieros.

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración de la Compañía.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, determinamos sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

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

A los Señores Accionistas de:
Inmobiliaria Investa S.A.
Quito, 26 de abril del 2019

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestra opinión por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2018, sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias como agente de retención y percepción de Inmobiliaria Investa S.A., se emite por separado.



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



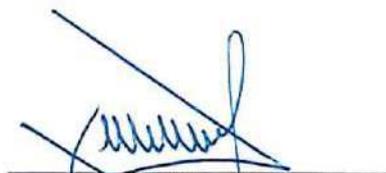
Fernando Castellanos R.
Representante Legal
No. de Registro: 36169

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

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

ACTIVO	Referencia a Notas	2018	2017
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	58.170	134.718
Cuentas por cobrar comerciales	7	502	481.884
Cuentas por cobrar relacionadas	14	1.141.376	178.013
Impuestos a recuperar	8	1.940.815	2.711.067
Otros activos corrientes	9	<u>877.636</u>	<u>926.667</u>
Total activos corrientes		<u>4.018.499</u>	<u>4.432.349</u>
Activos no corrientes			
Propiedades, planta y equipo	10	20.251	273.982
Documentos y cuentas por cobrar relacionadas	14	475.888	110.478
Propiedades de inversión	11	25.037.251	25.704.923
Activos intangibles		2.868	6.694
Otros activos no corrientes	9	<u>4.020.562</u>	<u>4.712.190</u>
Total activos no corrientes		<u>29.556.820</u>	<u>30.808.267</u>
Total activos		<u>33.575.319</u>	<u>35.240.616</u>

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


Fidel Martinez
Representante Legal


Raquel Barrera
Contador General

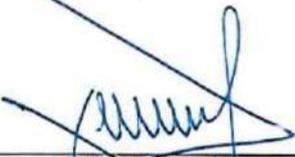
INMOBILIARIA INVESTA S.A.

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

PASIVOS	Referencia a Notas	2018	2017
Pasivos corrientes			
Obligaciones financieras	12	238.477	304.346
Proveedores	13	64.869	202.079
Cuentas por pagar relacionadas	14	9.306.081	5.951.730
Impuestos por pagar	15	80.802	97.586
Beneficios empleados	17	31.497	69.744
Dividendos por pagar		-	480.000
Pasivos del contrato	21	878.367	895.573
Total pasivos corrientes		10.600.093	8.001.058
Pasivos no corrientes			
Cuentas por pagar relacionadas	14	1.500.000	1.500.000
Beneficios empleados	18	41.823	-
Impuestos diferidos	16	319.025	413.173
Pasivos del contrato	21	3.688.715	4.386.771
Total pasivos no corrientes		5.549.563	6.299.944
Patrimonio			
Capital social	19	10.115.000	10.115.000
Reserva legal	20	1.271.378	1.271.378
Resultados acumulados	20	6.039.285	9.553.236
Total patrimonio		17.425.663	20.939.614
Total pasivos y patrimonio		33.575.319	35.240.616

[FRM2]

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


Eidel Martínez
Representante Legal

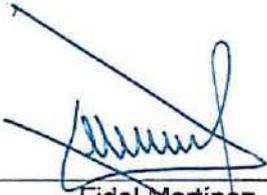

Raquel Barrera
Contador General

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2018	2017
Ventas	21	11.042.524	12.495.723
Costo de ventas	22	<u>(10.430.335)</u>	<u>(11.270.980)</u>
Utilidad bruta		612.189	1.224.743
Gastos operativos:			
Gastos de administración	22	(778.818)	(1.003.438)
Otros ingresos, neto	23	<u>151.688</u>	<u>85.944</u>
(Pérdida) Utilidad operacional		(14.941)	307.249
Gastos financieros, neto	24	<u>(380.597)</u>	<u>(93.357)</u>
(Pérdida) Utilidad antes de impuesto a la renta		(395.538)	213.892
Impuesto a la renta	16	(209.679)	(165.275)
Impuesto a la renta diferido	16	<u>94.148</u>	<u>(10.972)</u>
(Pérdida) Utilidad neta y resultado integral del año		<u>(511.069)</u>	<u>37.645</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros


Fidel Martínez
Representante Legal

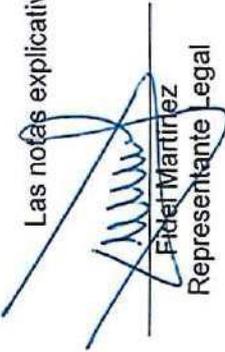

Raquel Barrera
Contador General

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital pagado	Reserva legal	Resultados acumulados		Total
			Aplicación NIIF	Resultados acumulados	
Saldos al 1 de enero del 2017	10.115.000	1.261.301	6.567.186	8.616.142	26.559.629
Resoluciones de la Junta General de Accionistas:					
Distribución de dividendos:					
3 de marzo del 2017	-	-	-	(161.616)	(161.616)
1 de julio del 2017	-	-	-	(3.460.000)	(3.460.000)
28 de diciembre del 2017	-	-	-	(2.000.000)	(2.000.000)
Apropiación de reserva legal	-	10.077	-	(10.077)	-
Ajustes	-	-	-	(36.044)	(36.044)
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	-	37.645	37.645
Saldos al 31 de diciembre del 2017	10.115.000	1.271.378	6.567.186	2.986.049	20.939.614
Resoluciones de la Junta General de Accionistas:					
Distribución de dividendos:					
31 de enero 2018	-	-	-	(500.000)	(500.000)
1 de febrero de 2018	-	-	-	(2.448.405)	(2.448.405)
28 de mayo de 2018	-	-	-	(37.644)	(37.644)
Ajustes	-	-	-	(16.833)	(16.833)
Perdida neta y resultado integral del año	-	-	-	(511.069)	(511.069)
Saldos al 31 de diciembre del 2018	10.115.000	1.271.378	6.567.186	(527.902)	17.425.663

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


Fidel Martínez
Representante Legal

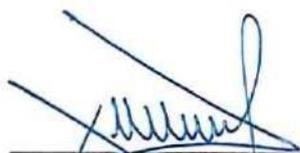

Raquel Barrera
Contador General

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

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

	Referencia a Notas	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Efectivo recibido de clientes y partes relacionadas		7.919.245	11.671.244
Efectivo pagado a proveedores y empleados		(10.741.283)	(13.301.500)
Otros (gastos) ingresos, netos		(242.166)	85.944
Impuestos		543.789	(1.287.430)
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		<u>(2.520.415)</u>	<u>(2.831.742)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Adiciones de propiedades y equipos	10	-	(9.390)
Adiciones de propiedades de inversión	11	-	(132.295)
Préstamos entregados a compañías relacionadas		1.375.888	(63.758)
Ventas de propiedades y equipos	10	215.602	-
Ventas de propiedades de inversión	11	184.734	-
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión		<u>1.776.224</u>	<u>(205.443)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Préstamos recibidos de compañías relacionadas		4.199.561	8.372.105
Préstamos pagados a instituciones financieras		(65.869)	199.960
Dividendos pagados		(3.466.049)	(5.621.616)
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de financiamiento		<u>667.643</u>	<u>2.950.449</u>
Disminución neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(76.548)	(86.736)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		134.718	221.454
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	<u>58.170</u>	<u>134.718</u>

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


Fidel Martínez
Representante Legal

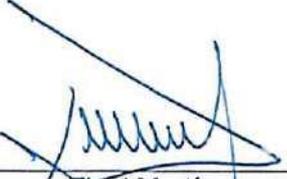

Raquel Barrera
Contador General

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

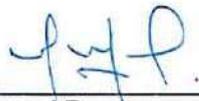
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Referencia a Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación			
(Pérdida) Utilidad antes de impuesto a la renta		(395.538)	213.892
Transacciones que no representan desembolsos de efectivo			
Amortización de locales concesionados	9	916.232	1.246.488
Depreciación de propiedad, planta y equipo	10	38.129	51.320
Depreciación de propiedades de inversión	11	482.938	517.367
Amortización de activos intangibles		3.828	3.825
Provisión para jubilación patronal y desahucio	18	24.990	-
Participación trabajadores en las utilidades	16	-	37.746
Cambios en activos y pasivos operativos:			
Cuentas por cobrar, neto		(2.223.279)	(533.492)
Otros activos corrientes		37.615	(290.987)
Cuentas por pagar		(1.927.705)	(2.661.217)
Beneficios empleados		(21.414)	(129.254)
Impuestos		543.789	
Otros pasivos no corrientes		-	(1.287.430)
Efectivo neto utilizado en actividades de operación		<u>(2.520.415)</u>	<u>(2.831.742)</u>

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



 Fidel Martínez
 Representante Legal



 Raquel Barrera
 Contador General

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

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

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y objeto social

Inmobiliaria Investa S.A. se constituyó bajo el tipo societario de sociedad anónima, en la ciudad de Quito, mediante escritura pública del 17 de enero de 1979.

Inmobiliaria Investa S.A. es una subsidiaria de Allegro Ecuador S.A. su domicilio principal es la Av. Eugenio Espejo, centro comercial Plaza del Rancho y su actividad principal 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.

1.2 Fusión por absorción

Mediante Junta General Extraordinaria de Accionistas del 19 de marzo del 2018 se aprobó la fusión por absorción con su relacionada Superdeporte S.A. (absorbente), no obstante, por motivos estratégicos el 28 de noviembre del 2018 la referida Junta aprueba nuevamente dejarlo sin efecto.

Los estados financieros adjuntos se continúan preparándose en base a principios aplicables a una empresa en marcha, debido a que a la fecha de emisión de este informe, el referido proceso se encuentra a la espera de ratificación por parte los accionistas de la Compañía. Los estados financieros deben ser leídos a la luz de esta circunstancia.

1.3 Déficit acumulado y de capital de trabajo

La Compañía al 31 de diciembre de 2018, presenta una pérdida del ejercicio US\$527.902, y un déficit en su capital de trabajo de US\$6.581.594, en la fecha indicada.

1.4 Situación financiera del país

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

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

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

La Administración de la Compañía considera que las situaciones antes indicadas no han originado efectos que ameriten impactos significativos en los estados financieros y las operaciones de la Compañía.

1.5 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, han sido emitidos con la autorización de fecha 24 de abril del 2019 del Representante Legal y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta de Socios para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF vigente al 31 de diciembre de 2017 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación

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

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico. La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad, o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

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

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

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

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
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 NIIF 16	Enmienda. Características de prepago con compensación negativa. Publicación de la norma: "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.	1 de enero del 2019 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 NIC 23	Enmienda. Modificación, reducción o liquidación del plan. 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 1 de enero del 2019
NIC 28 CINIIF 23 NIC 1 y NIC 8	Enmienda. Intereses a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos. Enmienda. Incertidumbre sobre tratamientos al Impuesto a la Renta. Modificaciones para aclarar el concepto de materialidad y alinearlo con otras modificaciones.	1 de enero del 2019 1 de enero del 2019 1 de enero del 2020
NIIF 3 NIIF 17	Enmienda. Definición de un negocio. Publicación de la norma: "Contratos de seguros" que reemplazará a la NIF 4.	1 de enero del 2020 1 de enero del 2021

La Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrán impacto en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, pues en gran parte no son aplicables a las operaciones de la Compañía.

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

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

Sobre la citada norma, la Administración efectuó un análisis general y concluyó que con fecha 1 de enero del 2019 no hay impacto para Investa S. A. al ser la arrendadora.

2.3 Adopción de nuevas normas NIIF 9 y NIIF 15

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

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

NIIF 9 “Instrumentos financieros”

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

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

Clasificación:

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

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

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

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

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

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

Deterioro de activos financieros

La NIIF 9 modifica sustancialmente los criterios para el registro y medición de las pérdidas por deterioro de activos financieros, estableciendo un nuevo modelo que incorpora el concepto de Pérdidas Crediticias Esperadas, en lugar de un modelo de pérdida incurrida aplicado bajo la anterior NIC 39. Para este nuevo criterio se puede utilizar dos alternativas de medición:

Enfoque general de tres fases: Para este enfoque los activos financieros deben ser clasificados en tres categorías o fases, dependiendo de su calidad crediticia a la fecha de

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

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

Los principales cambios comprenden:

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

Aplicación en Inmobiliaria Investa S.A.:

La Compañía decidió no reexpresar las cifras comparativas del año 2017, debido a que no existieron impactos con respecto a la aplicación de esta norma.

Sus ingresos se componen de una sola obligación de desempeño por el arrendamiento de bienes, su reconocimiento se realiza al momento que los servicios son prestados, la Compañía otorga descuentos a sus relacionadas por los arrendamientos de los locales propios por negociaciones debido a la situación económica del país, los cuales son registrados en el mismo año en el que se generan.

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía no tuvo impactos en sus estados financieros producto de las contraprestaciones variables identificadas, ya que las mismas se registrarán en cada año.

2.4 Moneda funcional y de presentación

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

2.5 Efectivo y equivalentes de efectivo

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

2.6 Activos y pasivos financieros

2.6.1 Clasificación

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

reporte y del aumento de riesgo de incobrabilidad y evidencia objetiva de deterioro. Cada fase establece la forma en la que una entidad mide sus pérdidas por deterioro y cómo aplica el método de tasa de interés efectiva. Esta alternativa se utiliza principalmente para los activos financieros que tienen componentes de financiamiento (devengan interés).

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

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

Aplicación en Inmobiliaria Investa S.A.:

La Compañía decidió no reexpresar las cifras comparativas del año 2017, debido a que no existieron impactos con respecto a la aplicación de esta norma.

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

En lo referente al modelo de Pérdidas Crediticias Esperadas, la Compañía no efectuó el análisis correspondiente por cuanto no mantienen cuentas por cobrar comerciales significativas, el valor mantenido al 31 de diciembre del 2017 fue recuperado en su totalidad durante el año 2018. En lo referente a la cuentas por cobrar con partes relacionadas se efectuó un análisis individualizado y la Administración consideró constituir una provisión por deterioro de US\$37.279.

NIIF 15 "Ingresos procedentes de contratos con clientes"

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

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

- (i) Identificar los contratos con clientes,
- (ii) Identificar las obligaciones de desempeño,
- (iii) Determinar el precio de la transacción,
- (iv) Asignar el precio de la transacción de cada obligación de desempeño; y,
- (v) Reconocer el ingreso de las actividades ordinarias cuando la Compañía satisface cada obligación de desempeño.

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

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

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

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

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

(a) Activos financieros a costo amortizado

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

(b) Pasivos financieros a costo amortizado

Representados en el estado de situación financiera por obligaciones financieras, *proveedores* y *cuentas por pagar relacionadas*. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.6.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

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

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la adquisición, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de "valor razonable con cambios en resultados". Los costos de transacción de activos

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

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

financieros a valor razonable a través de resultados se registran en resultados integrales. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía registra los instrumentos financieros como se describe a continuación:

Medición posterior

(a) Activos financieros a costo amortizado

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados y se presenta en otras ganancias/(pérdidas) junto con las ganancias y pérdidas por diferencial cambiario. Las pérdidas por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados integrales. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Cuentas por cobrar comerciales: 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
- (ii) Cuentas por cobrar relacionadas: Estas cuentas corresponden a:
 - a) Montos adeudados por partes relacionadas por la facturación de arriendos mensuales. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles hasta en 30 días.
 - b) Préstamos que se registran a su valor nominal que es similar a su costo amortizado pues generan intereses a tasas de mercado. Los intereses de los préstamos son calculados usando el método de interés efectivo. Los intereses pendientes de cobro se presentan netos y se reconocen conforme su devengamiento en el estado de resultados integrales en el rubro "Gastos financieros, netos" cuando se ha establecido el derecho de la Compañía a percibir su pago.

(b) Otros pasivos financieros

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

- (i) Proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que no generan intereses y son pagaderas en plazos menores a 90 días.

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

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

- (ii) Cuentas por pagar relacionadas: Estas cuentas corresponden a:
 - a) Los montos adeudados a partes relacionadas por servicios prestados o arrendamiento de locales. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles hasta en 30 días.
 - b) *Préstamos que se registran a su valor nominal que es similar a su costo amortizado pues generan intereses a tasas de mercado. Los intereses de los préstamos son calculados usando el método de interés efectivo. Los intereses pendientes de pago se presentan netos y se reconocen conforme su devengamiento en el estado de resultados integrales en el rubro "Gastos financieros, netos".*
- (iii) Préstamos y obligaciones financieras: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a la tasa vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Posteriormente se miden al valor costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Los intereses devengados se presentan en el estado de resultado integrales, bajo el rubro "Gastos financieros, netos" y los intereses pendientes de pago al cierre del año se presentan en el estado de situación financiera como parte del saldo de esta *cuenta*

2.6.3 Deterioro de activos financieros

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

Como se menciona en la Nota 2.3, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Compañía constituyó una provisión para sus saldos pendientes de cobros con partes relacionadas de US\$37.279.

2.6.4 Baja de activos y pasivos financieros

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

2.7 Impuestos por recuperar

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

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

Corresponden principalmente a retenciones en la fuente de impuesto a la renta, que se estima serán recuperadas en un periodo menor a 12 meses. Cuando la Administración estima que dichos saldos no podrán ser recuperados se cargan a los resultados del año.

2.8 Propiedades y equipos

Las propiedades y equipos son registrados a costo histórico menos depreciaciones acumuladas y perdidas 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 solo 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 mantenimientos y son registrados en los resultados integrales separados cuando son incurridos.

La depreciación de las propiedades y equipos es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes del activo fijo, o del componente significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas y considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus propiedades y equipos al término de su vida útil no es irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los activos fijos son revisadas y ajustadas si es necesario y a cada fecha de cierre de los estados financieros separados.

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

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>
Maquinarias y equipos	10
Vehículos	5
Muebles y enseres	10
Equipos de cómputo	3
Equipos diversos	10

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades y equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales separados.

Cuando el valor en libros de una propiedad y equipo excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

Los intereses y otros costos de endeudamiento se capitalizan siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables.

2.9 Propiedades de Inversión

Corresponden a bienes inmuebles mantenidos para la obtención de plusvalía o para generar renta a través de contratos de arrendamiento operativo de inmuebles. Las propiedades de inversión son registradas al costo, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

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

directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición solo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en los resultados integrales cuando son incurridos.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de edificios e instalaciones es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes y considerando su valor residual. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de las propiedades de inversión son revisadas y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las propiedades de inversión se deprecian de acuerdo a su vida útil y valor residual determinados mediante avalúos.

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>
Edificios y adecuaciones	10

2.10 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 arrendamientos operativos.

- (i) La Compañía como arrendador: El ingreso por concepto de alquileres bajo arrendamientos operativos se reconocen empleando el método de línea recta el plazo correspondiente del 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 los 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, en caso de producirse. Se amortizan linealmente en la duración del respectivo contrato de arrendamiento.

2.11 Deterioro de activos no financieros (propiedades y equipos, propiedades de inversión y activos intangibles)

Los activos sujetos a depreciación (propiedades y equipo y propiedades de inversión) o amortización (activos intangibles y otros activos) 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

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

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

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. Los saldos en libros de activos no financieros que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

Los saldos en libros de activos no financieros que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

La Compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre sus activos no financieros. Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 no se han reconocido pérdidas por deterioro de activos no financieros, debido a que la Administración ha determinado que no existen indicadores de deterioro.

2.12 Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

- (i) Impuesto a la renta corriente: La provisión para Impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.
- (ii) Impuesto a la renta diferido: El Impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF. El Impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

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

- (i) las diferencias temporarias deducibles;
- (ii) la compensación de pérdidas obtenidas en períodos anteriores que todavía no hayan sido objeto de deducción fiscal;
- (iii) la compensación de créditos tributarios no utilizados procedentes de períodos anteriores, siempre y cuando no se solicite su devolución ante el Servicio de

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

Rentas Internas y sea probable la disponibilidad de ganancias fiscales futuras, para su utilización.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporarias.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

2.13 Beneficios empleados

(a) Beneficios a corto plazo

Se registran en el rubro de provisiones del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- (i) Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos administrativos en función de la labor del empleado que recibe este beneficio.
- (ii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- (iii) Décimos tercer y cuarto sueldos y beneficios de la seguridad social: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

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

Al 31 de diciembre del 2018 la Compañía constituyó la provisión de jubilación patronal y desahucio por cuanto mantiene a una persona en su nómina.

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

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconoce con cargo a los costos y gastos (resultados integrales) del año aplicando el

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual se determina descontando los flujos de salida de efectivo estimados usando la tasa anual de conmutación actuarial del 4.25% anual equivalente a la tasa promedio de los bonos del tesoro de Estados Unidos de América que están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de conmutación actuarial, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incremento futuro de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan en otros resultados integrales en el periodo en el que surgen. Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en resultados integrales del año. Al cierre del año las provisiones cubren a todos los empleados que se encontraban trabajando para la Compañía.

2.14 Provisiones corrientes

Las provisiones se reconocen cuando: (i) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

2.15 Distribución de dividendos

La distribución de dividendos se deduce del patrimonio en el periodo en el que han sido aprobados por los accionistas de la Compañía.

2.16 Reconocimiento de ingresos

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

No existen componentes de financiamiento significativo dado que las ventas se realizan a un plazo de crédito de 30 días a terceros y partes relacionadas, lo cual es considerado consistente con las prácticas locales.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando se cumplan los criterios descritos para cada línea de negocio.

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

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

Ingresos por alquileres: El ingreso por conceptos de alquileres bajo arrendamientos operativos se reconocen empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento.

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.

2.17 Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago, de acuerdo a los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) en la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros".

3 ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo riesgo de valor razonable por tipo de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

El departamento financiero tiene a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas, directrices y lineamientos a nivel corporativo, que identifican, evalúan y cubren los riesgos financieros en coordinación con las unidades operativas de la Compañía.

La administración de riesgos se efectúa a través del análisis que realiza el modelo de negocio y factibilidad (MNF) desarrollado internamente, el mismo no solo permite minimizar el riesgo sino que es una herramienta que ayuda a evaluar donde se debe invertir y que retorno se alcanzaría, todo esto acompañado de políticas, procedimientos internos de crédito, cuentas por cobrar, cuentas por pagar y una serie de convenios realizados con proveedores.

(a) Riesgos de mercado

Riesgo de valor razonable por tipo de interés:

El riesgo de tasa de interés para la Compañía surge de su endeudamiento de corto y largo plazo. El endeudamiento a tasas variables expone a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. Sin embargo, el endeudamiento a tasas fijas expone la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos. La Compañía ha establecido una política de endeudamiento en instrumentos de corto plazo siempre y cuando no se deba comprometer los activos de la entidad, procurando mantener tasas de mercado competitivas, y fijas en su mayoría.

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

La Compañía analiza su exposición al riesgo de tasa de interés de manera dinámica. Se simulan varias situaciones hipotéticas tomando en cuenta: i) cambios y ajustes de tasas bancarias según los movimientos y publicaciones del Banco Central del Ecuador y ii) las posiciones respecto de refinanciamientos, renovación de las posiciones existentes, financiamiento alternativo y cobertura. Sobre la base de estos escenarios y del comportamiento estadístico del endeudamiento de la Compañía, se calcula el impacto sobre la utilidad o pérdida de un movimiento definido en las tasas de interés. La Compañía ha estimado que el impacto en la utilidad después de impuestos por el movimiento, variación y/o duración de tasas, no es significativo, considerando la baja volatilidad de las tasas pasivas referenciales de interés en el mercado ecuatoriano. Por este motivo además no se realiza análisis de sensibilidad al respecto.

Los préstamos a corto y largo plazo otorgados a compañías relacionadas se pactaron con tasas variables reajustables cada 90 días en función de la tasa activa referencial de Banco Central para sector corporativo, con el fin de obtener un rendimiento competitivo en el mercado ecuatoriano. Durante el año 2018 no hubo variaciones importantes de la tasa de interés.

(b) Riesgo de crédito

Las políticas de administración de riesgo crediticio son aplicadas principalmente por el área comercial y finanzas. El riesgo de crédito se encuentra presente en el efectivo, en las cuentas por cobrar comerciales y compañías relacionadas.

Respecto a los bancos e instituciones financieras donde se mantiene el efectivo, tienen calificaciones de riesgo independiente que denoten niveles de solvencia y respaldo adecuados; dichas calificaciones en general superan la calificación "AAA-". La Compañía mantiene su efectivo y equivalente de efectivo en una institución financiera con la siguiente calificación:

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación (1)</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Banco de la Producción S.A. - Grupo Promérica	AAA-	AAA-
Banco Pichincha C.A.	AAA-	AAA-
Banco Internacional S.A.	AAA-	AAA-

(1) Calificación de riesgo emitidas por las agencias calificadoras Bank Watch Rating, PCR Pacific S.A. y Sociedad Calificadora de Riesgo Latinoamericana SCR LA – Class Internacional Rating.

El riesgo de crédito por su naturaleza, es un riesgo inherente, que si se controla nunca desaparece, esto por la falta de pago de facturas o pago fuera de tiempo de las mismas. Sin embargo, de acuerdo al modelo de negocio de la Compañía para reducirlo se cuenta con diferentes controles, que incluyen:

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

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

- 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 el riesgo de crédito en estos casos es mínimo.

(c) Riesgo de liquidez

La Presidencia Ejecutiva conjuntamente con la Gerencia General tiene la responsabilidad final de la gestión por 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 de 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 de facturación.

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades operacionales. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un período de doce meses.

La política para el manejo del riesgo de liquidez involucra el mantenimiento de nivel de efectivo y equivalentes de efectivo de seguridad y acceso inmediato a recursos.

Por tanto la Compañía mantiene índices de liquidez para cubrir eventuales pasivos inmediatos con saldos relacionados a proveedores y otros con antigüedad menor a un año.

Continuando con el modelo de negocio y factibilidad interno se administra la liquidez tomando en consideración los siguientes puntos:

- Elaboración y aplicación de políticas, procedimientos, manuales de cobranzas claras que permitan un mejor seguimiento del crédito otorgado, a través de una estructura administrativa descentralizada que la soporte.
- Elaboración y análisis mensual de indicadores que permitan evaluar la gestión en determinados procesos.

La Compañía no mantiene instrumentos derivados. El cuadro siguiente analiza los pasivos financieros de la Compañía agrupados sobre la base del período remanente a la fecha del estado de situación hasta la fecha de su vencimiento. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

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

	Menos de 30 días	Entre 30 y 180 días	Entre 180 días y 1 año	Entre 1 y 2 años
<u>Año 2018</u>				
Obligaciones Financieras	238.477	-	-	-
Proveedores	24.348	40.286	235	-
Cuentas por pagar relacionadas (corto y largo plazo)	3.166.635	153.394	5.985.852	1.500.000
	<u>3.429.460</u>	<u>193.680</u>	<u>5.986.087</u>	<u>1.500.000</u>
	Menos de 30 días	Entre 30 y 180 días	Entre 180 días y 1 año	Entre 1 y 2 años
<u>Año 2017</u>				
Obligaciones Financieras	304.346	-	-	-
Proveedores	196.110	2.993	2.976	-
Cuentas por pagar relacionadas	2.238.051	3.119.228	594.451	1.500.000
	<u>2.738.507</u>	<u>3.122.221</u>	<u>597.427</u>	<u>1.500.000</u>

3.2 Administración del riesgo de capital

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

Adicionalmente, consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo cuentas por pagar comerciales) menos el efectivo y equivalentes al efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2018 y de 2017 fueron los siguientes:

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Obligaciones financieras	238.477	304.346
Proveedores	64.869	202.079
Cuentas por pagar relacionadas (Corto y largo plazo)	<u>10.806.081</u>	<u>7.451.730</u>
	11.109.427	7.958.155
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(58.170)</u>	<u>(134.718)</u>
Deuda neta	11.051.257	7.823.437
Total patrimonio neto	17.425.663	20.939.614
Capital total	28.476.920	28.763.051
Ratio de apalancamiento	39%	27%

Las principales fuentes de apalancamiento son sus compañías relacionadas, las instituciones financieras y los proveedores nacionales.

4 ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Compañía 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.

(a) Deterioro de cuentas por cobrar

La Compañía no constituyó una provisión de deterioro para la cartera comercial pendiente de cobro y realizó un análisis individualizado para partes relacionadas. Ver Notas 2.3.

(b) Vida útil de propiedades y equipos y propiedades de inversión.

Los cambios en circunstancias, tales como avances tecnológicos, cambios en el uso planificado, podrían hacer que la vida útil fuera diferente de las estimaciones realizadas. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La determinación de las vidas útiles se evalúa al cierre de cada año. Ver Notas 2.8 y 2.9.

(c) Deterioro de activos no financieros

El deterioro de los activos no financieros se evalúa con base en las políticas y lineamientos descritos en la Nota 2.11.

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

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

(d) 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 sus activos y pasivos se revertirán en el futuro.

(e) Provisiones por beneficios a empleados a largo plazo

Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de Jubilación patronal y Desahucio, para lo cual utiliza estudios actuariales practicados por profesionales independientes. Ver Nota 2.13.b.

5 INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORÍA

5.1 Categorías de instrumentos financieros

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

	<u>2018</u>	2018	<u>2017</u>	<u>2017</u>
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	58.170	-	134.718	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Cuentas por cobrar comerciales	502	-	481.884	-
Cuentas por cobrar relacionadas	1.141.376	475.888	178.013	110.478
Total activos financieros	<u>1.200.048</u>	<u>475.888</u>	<u>794.615</u>	<u>110.478</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Sobregiro	238.477	-	304.346	-
Proveedores	64.869	-	202.079	-
Cuentas por pagar relacionadas	<u>9.306.081</u>	<u>1.500.000</u>	<u>5.951.730</u>	<u>1.500.000</u>
Total pasivos financieros	<u>9.609.427</u>	<u>1.500.000</u>	<u>6.458.155</u>	<u>1.500.000</u>

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse algunas de las siguientes jerarquías de medición:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya que sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2).
- Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, no existen elementos medidos a valor razonable. El valor en libros de los instrumentos financieros se aproximan al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

6 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Caja	2.995	56.023
Instituciones financieras locales:		
Banco de la Producción S.A. Grupo Proamérica (1)	-	20.298
Banco Pichincha C.A. (1)	54.236	-
Banco Internacional S.A. (1)	938	58.396
	<u>58.170</u>	<u>134.717</u>

(1) Corresponde a depósitos de libre disponibilidad.

7 CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Clientes minoristas (1) y (2)	600	481.982
Provisión por deterioro (3)	<u>(98)</u>	<u>(98)</u>
	<u>502</u>	<u>481.884</u>

(1) Corresponde a una cuenta por cobrar a Ribadeneira Suárez Francisco Javier por arriendos facturados (Cliente minorista).

(2) Ver antigüedad de cartera al 31 de diciembre a continuación:

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Por vencer</u>	200	476.287
<u>Vencidas</u>		
De 181 a 360 días	200	2.040
Más de 360 días	200	3.655
	<u>600</u>	<u>481.982</u>

(3) Los valores pendiente de cobro en la cartera comercial no son representativos por ese motivo la Administración de la Compañía consideró que no es necesario la implementación de un modelo de Perdidas Crediticias Esperadas.

8 IMPUESTOS POR RECUPERAR

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Crédito tributario de impuesto a la Renta (1)	1.708.768	2.508.534
Impuesto al Valor Agregado	165.321	-
Retenciones en la fuente de IVA	66.726	202.533
	<u>1.940.815</u>	<u>2.711.067</u>

(1) Corresponde principalmente a crédito tributario del impuesto a la renta de los años 2018 y 2017 por US\$811.446 y US\$897.322 respectivamente. La Administración de la Compañía en el año 2018 recuperó US\$1.607.153 por los créditos tributarios de los años 2015 y 2016, sin considerar los respectivos intereses.

9 OTROS ACTIVOS

	<u>2018</u>		<u>2017</u>	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
Derecho sobre locales arrendados (1)	840.536	3.513.901	862.474	4.195.006
Seguros pagados por adelantado	33.920	-	37.052	-
Garantías	-	506.661	-	517.184
Otras cuentas por cobrar	3.180	-	27.141	-
	<u>877.636</u>	<u>4.020.562</u>	<u>926.667</u>	<u>4.712.190</u>

(1) Corresponde a valores pagados para acceder a locales comerciales, en concepto de valor inicial de concesión en los centros comerciales. Dichos valores se presentan netos de amortizaciones, generando un gasto por amortización por US\$916.232 (2017: US\$1.246.488). A continuación se presenta el movimiento por estos conceptos:

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo Inicial	5.057.480	5.999.570
Incrementos	213.189	304.398
Amortizaciones	(916.232)	(1.246.488)
Saldo final	<u>4.354.437</u>	<u>5.057.480</u>

10 PROPIEDADES Y EQUIPOS

El movimiento y los saldos de propiedades y equipos se presentan a continuación:

(Véase Página siguiente)

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

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

<u>Descripción</u>	<u>Maquinarias y equipos</u>	<u>Vehículos</u>	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Equipos de computo</u>	<u>Equipos Diversos</u>	<u>Total</u>
Al 1 de enero del 2017						
Costo	81.638	49.635	129.883	37.560	278.531	577.247
Depreciación acumulada	(32.163)	(48.966)	(49.418)	(34.510)	(96.278)	(261.335)
Valor en libros	<u>49.475</u>	<u>669</u>	<u>80.465</u>	<u>3.050</u>	<u>182.253</u>	<u>315.912</u>
Movimiento 2017						
Adiciones	-	-	7.524	-	1.866	9.390
Depreciación	(8.153)	(666)	(12.813)	(2.240)	(27.448)	(51.320)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2017	<u>41.322</u>	<u>3</u>	<u>75.176</u>	<u>810</u>	<u>156.671</u>	<u>273.982</u>
Al 31 de diciembre del 2017						
Costo	81.638	49.635	137.407	37.560	280.397	586.637
Depreciación acumulada	(40.316)	(49.632)	(62.231)	(36.750)	(123.726)	(312.655)
Valor en libros	<u>41.322</u>	<u>3</u>	<u>75.176</u>	<u>810</u>	<u>156.671</u>	<u>273.982</u>
Movimiento 2018						
Venta (1)	(41.638)	-	(126.522)	(9.835)	(277.390)	(455.386)
Depreciación (1)	(6.569)	-	(10.036)	(782)	(20.743)	(38.129)
Venta, depreciación(1)	24.551	-	62.636	9.823	142.774	239.784
Valor en libros al 31 de diciembre del 2018	<u>17.666</u>	<u>3</u>	<u>1.254</u>	<u>16</u>	<u>1.312</u>	<u>20.251</u>
Al 31 de diciembre del 2018						
Costo	40.000	49.635	10.885	27.725	3.007	131.251
Depreciación acumulada	(22.334)	(49.632)	(9.631)	(27.709)	(1.695)	(111.000)
Valor en libros	<u>17.666</u>	<u>3</u>	<u>1.254</u>	<u>16</u>	<u>1.312</u>	<u>20.251</u>

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

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

- (1) Corresponde a las ventas principalmente de muebles y enseres por US\$215.602 a Superdeporte S.A.

11 PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Descripción	Terrenos	Edificios	Trabajos en curso	Instalaciones y adecuaciones	Total
Al 1 de enero del 2017					
Costo	12.105.228	15.890.766	154.828	1.595.653	29.746.475
Depreciación acumulada	-	(2.174.646)	-	(1.258.043)	(3.432.689)
Valor en libros	<u>12.105.228</u>	<u>13.716.120</u>	<u>154.828</u>	<u>337.610</u>	<u>26.313.786</u>
Movimiento 2017					
Adiciones	-	-	68.963	63.332	132.295
Transferencia	-	-	(223.791)	-	(223.791)
Depreciación	-	(401.754)	-	(115.613)	(517.367)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2017	<u>12.105.228</u>	<u>13.314.366</u>	<u>-</u>	<u>285.330</u>	<u>25.704.924</u>
Al 31 de diciembre del 2017					
Costo	12.105.228	15.890.766	-	1.658.985	29.654.979
Depreciación acumulada	-	(2.576.400)	-	(1.373.655)	(3.950.055)
Valor en libros	<u>12.105.228</u>	<u>13.314.366</u>	<u>-</u>	<u>285.330</u>	<u>25.704.924</u>
Movimiento 2018					
Ventas(1)	-	-	-	(904.628)	(904.628)
Bajas depreciación	-	-	-	719.892	719.892
Depreciación	-	(401.754)	-	(81.183)	(482.937)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2018	<u>12.105.228</u>	<u>12.912.612</u>	<u>-</u>	<u>19.411</u>	<u>25.037.251</u>
Al 31 de diciembre del 2018					
Costo	12.105.228	15.890.766	-	754.357	28.750.351
Depreciación acumulada	-	(2.978.154)	-	(734.946)	(3.713.100)
Valor en libros	<u>12.105.228</u>	<u>12.912.612</u>	<u>-</u>	<u>19.411</u>	<u>25.037.251</u>

- (1) Las principales ventas corresponden a instalaciones y adecuaciones en inmuebles de la Compañía a su relacionada Superdeporte S.A. por US\$184.735.

12 OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2018 comprende un sobregiro bancario contable con el Banco de la Producción S.A. Grupo Proamérica por US\$238.477 (2017: US\$304.346).

13 PROVEEDORES

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA INVESTA S.A.**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Proveedores Nacionales (1)	<u>64.869</u>	<u>202.079</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2018 corresponden principalmente a cuentas por pagar mantenidas a Seguros Equinoccial S.A. por US\$34.370.

14 SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años 2018 y 2017 con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías y partes relacionadas a: i) las personas naturales o jurídicas (compañías) que directamente o indirectamente controlan o son controladas por la Compañía, tienen control conjunto o influencia significativa (asociadas) y ii) personal clave de la gerencia o administración.

(a) Saldos al 31 de diciembre:

<u>Cuentas por cobrar corto plazo</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Overtaim S.A. (1)	Entidad del Grupo	Financiera	916.709	-
Solucionsa S.A. (2)	Entidad del Grupo	Comercial	172.550	54.392
Equinox Ecuador S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	19.304	-
Agencia de viajes 5 Continentes C.A.	Entidad del Grupo	Comercial	2.382	2.163
Fibran Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	19.275	43.312
Todooplay S.A.	Entidad del Grupo	Financiera	9.416	-
Mixsport Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Financiera	1.741	-
MixDeportivo Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	-	55.660
Deportextremo S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	10.445	10.445
Equiperú	Entidad del Grupo	Comercial	26.834	-
Asercop S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	9.645
Kadepo Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	-	2.271
Desmares S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	125
			<u>1.178.655</u>	<u>178.013</u>
<u>Deterioro</u>	Entidad del Grupo	Comercial	<u>37.279</u>	<u>-</u>
			<u>1.141.376</u>	<u>178.013</u>
<u>Cuentas por cobrar largo plazo</u>				
Solucionsa S.A.	Entidad del Grupo	Financiera	-	110.478
Todooplay (3)	Entidad del Grupo	Financiera	475.888	-
			<u>475.888</u>	<u>110.478</u>

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (1) Corresponde principalmente a un préstamo otorgado a Overtaim S.A. por US\$900.00 a una tasa de interés en función de la tasa activa referencial para el segmento corporativo del Banco Central reajutable trimestralmente, con un plazo de un año.
- (2) Corresponde a un préstamo otorgado a Soluconsa S.A. por US\$172.550 a una tasa de interés en función de la tasa activa referencial para el segmento corporativo del Banco Central, con un plazo de un año.
- (3) Corresponde a un préstamo otorgado a Todoplay S.A. por US\$475.888 a una tasa de interés fija del 7.85%, con un plazo de 10 años.

Cuentas por pagar corto plazo

<u>Comerciales</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Superdeporte S.A. (4)	Entidad del Grupo	Comercial	2,045.601	1.889.225
Asercop S.A. (5)	Entidad del Grupo	Comercial	325.608	353.232
Marathon Casa de Deportes S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	92.758	128.102
Teleshop Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	77.886	77.886
Medeport S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	76.794
Mildeportes S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	17.770	21.197
Equinox S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	7.230
Mix Sports Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	-	2.464
Mundo Deportivo Medeport S. A.	Entidad del Grupo	Comercial	51.297	
			<u>2.610.920</u>	<u>2.556.130</u>
<u>Intereses préstamos</u>				
Superdeporte S.A. (6)	Entidad del Grupo	Financiera	903.936	594.739
Mildeportes S.A. (7)	Entidad del Grupo	Financiera	134.212	861
Detalmix Cía Ltda.	Entidad del Grupo	Financiera	1.070	
			<u>1.039.219</u>	<u>595.600</u>
<u>Préstamos</u>				
Superdeporte S.A. (6)	Entidad del Grupo	Financiera	4.302.000	2.800.000
Mundo Deportivo Medeport S. A.(8)	Entidad del Grupo	Financiera	900.000	-
Mildeportes S.A.(7)	Entidad del Grupo	Financiera	390.000	-
Detalmix Cía Ltda.	Entidad del Grupo	Financiera	63.942	-
			<u>5.655.942</u>	<u>2.800.000</u>
Total cuentas por pagar corto plazo			<u>9.306.081</u>	<u>5.951.730</u>
<u>Dividendos por pagar</u>				
Allegro Ecuador S.A.	Accionistas	Dividendos	-	480.000
<u>Préstamos</u>				
Mildeportes S.A. (9)	Entidad del Grupo	Financiera	<u>1.500.000</u>	<u>1.500.000</u>

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (4) Corresponden a notas de crédito otorgadas por Superdeporte S.A. por concepto de descuento en arriendos en diciembre del 2018.
- (5) Corresponde a la cuenta por pagar a Asercop S.A por concepto de los servicios de asesorías técnicas recibidos durante los años 2018 y 2017.
- (6) Al 31 de diciembre del 2018 corresponde a cuatro préstamos contratado el 27 de febrero, 1, 20 y 26 de marzo del 2018 por US\$4.302.000 a una tasa de interés en función de la tasa activa referencial para el segmento corporativo del Banco Central del Ecuador reajutable trimestralmente, el plazo de duración de los contratos es de un año. Al 31 diciembre del 2017 corresponde a un préstamo contratado el 25 de julio del 2017 por US\$2.800.000 a una tasa de interés en función de la tasa activa referencial para el segmento corporativo del Banco Central del Ecuador reajutable trimestralmente, con un plazo de duración hasta el 25 de julio del 2018.
- (7) Corresponde a un préstamo recibido el 24 de enero del 2018, con una tasa de interés en función de la tasa activa referencial para el segmento corporativo del Banco Central del Ecuador reajutable trimestralmente, con un plazo de dos años
- (8) Comprende a un contrato de préstamos suscrito con su relacionada el 28 de diciembre del 2018 a una tasa en función de la tasa activa referencial para el segmento corporativo del Banco Central del Ecuador reajutable trimestralmente y con un vencimiento de un año revocable previo acuerdo de las partes.
- (9) Corresponde a un préstamo otorgado por Mildeportes S.A. el 28 de diciembre del 2017, con una tasa en función de la tasa activa referencial para el segmento corporativo del Banco Central del Ecuador reajutable trimestralmente, con un plazo de 2 años.

(b) Transacciones

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Arrendos ganados</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Superdeporte S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	8.186.666	8.609.733
Mundo Deportivo Medeport S. A.	Entidad del Grupo	Comercial	1.124.110	982.555
Teleshop Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	-	589.505
Equinox Ecuador S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	452.144	451.641
Mildeportes S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	305.498
Confecciones Recreativas Fibran Cía Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	104.936	140.539
Marathon Casa de Deportes S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	87.360	117.000
Asercop S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	114.600	63.649
Mixsport Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	31.502	28.094
K-misetas Deportivas Kadepo Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	1.820	4.368
Mixdeportivo Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	-	3.593
Cinco Continentes C.A.	Entidad del Grupo	Comercial	2.520	2.520
Alegro Ecuador S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	1.440	1.440
Hacienda y Desarrollo Desmares S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	1.440
Overtaim S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	1.440	1.440
Solucionesa S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	1.440	1.440
			<u>10.109.977</u>	<u>11.304.455</u>
<u>Arrendos diferidos</u>				
Superdeporte S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	93.378	172.164
Mundo Deportivo Medeport S. A.	Entidad del Grupo	Comercial	71.286	48.772
Mixsports S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	21.631
			<u>164.664</u>	<u>242.568</u>
<u>Comisiones ganadas</u>				
Equinox Ecuador S.A.	Entidad del Grupo	Financiera	148.307	161.457
Mundo Deportivo Medeport S. A.	Entidad del Grupo	Financiera	8.061	35.516
Confecciones Recreativas Fibran Cía Ltda.	Entidad del Grupo	Financiera	13.036	13.768
Mixsport Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Financiera	9.599	9.968
Mildeportes S.A.	Entidad del Grupo	Financiera	7.108	6.392
Mixdeportivo Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Financiera	-	1.451
			<u>186.111</u>	<u>228.552</u>
<u>Intereses ganados</u>				
Todoplay	Entidad del Grupo	Financiera	9.416	-
Rayax Overseas	Entidad del Grupo	Financiera	-	711.493
Hiperdeporte S.A.C Perú	Entidad del Grupo	Financiera	-	138.321
Solucionesa S.A.	Entidad del Grupo	Financiera	8.730	8.822
			<u>18.146</u>	<u>858.636</u>

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Intereses pagados</u>				
Superdeporte S.A.	Entidad del Grupo	Financiera	315.508	942.784
Mildeportes S.A.	Entidad del Grupo	Financiera	147.297	879
Detalmix Cía Ltda.	Entidad del Grupo	Financiera	19.269	-
			<u>482.073</u>	<u>943.673</u>
<u>Servicios Técnicos pagados</u>				
Asercop S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	132.000	198.000
			<u>132.000</u>	<u>198.000</u>
<u>Reembolso de gastos</u>				
Mundo Deportivo Emede S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	30.841	31.103
			<u>30.841</u>	<u>31.103</u>
<u>Venta Activos Fijos</u>				
Superdeporte S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	400.335	-
			<u>400.335</u>	<u>-</u>
<u>Préstamos recibidos</u>				
Superdeporte S.A.	Entidad del Grupo	Financiera	1.502.000	14.939.448
Mildeportes S.A.	Entidad del Grupo	Financiera	390.000	1.500.000
Detalmix Cía Ltda.	Entidad del Grupo	Financiera	280.000	-
Mundo Deportivo Medeport S. A.	Entidad del Grupo	Financiera	900.000	-
			<u>3.072.000</u>	<u>16.439.448</u>
<u>Préstamos cancelados</u>				
Detalmix Cía Ltda.	Entidad del Grupo	Financiera	216.058	-
			<u>216.058</u>	<u>-</u>
<u>Préstamos otorgados</u>				
Overtaim S.A.	Entidad del Grupo	Financiera	900.000	-
Todoplay	Entidad del Grupo	Financiera	475.888	-
			<u>1.375.888</u>	<u>-</u>

15 IMPUESTOS POR PAGAR

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto a la renta personal	4.630	13.732
Retenciones impuesto al valor agregado	22.714	28.926
Retenciones impuesto a la renta	53.458	54.928
	<u>80.802</u>	<u>97.586</u>

16 IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

(a) Situación fiscal

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

(b) Impuesto a la renta

La composición del impuesto a la renta es la siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto a la renta corriente	209.679	165.275
Impuesto a la renta diferido	<u>(94.148)</u>	<u>10.972</u>
Cargo a los resultados integrales del año	<u>115.531</u>	<u>176.247</u>

(c) Conciliación del resultado contable-tributario

El impuesto a la renta de los años 2018 y 2017 se determinó como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
(Pérdida) Utilidad antes de participación laboral e impuestos	(395.538)	251.638
Menos: Participación laboral	<u>-</u>	<u>(37.746)</u>
(Perdida) Utilidad antes de impuestos	(395.538)	213.892
Menos: Otras rentas exentas	-	(138.321)
Más: Gastos no deducibles (1)	226.695	438.916
Más: Otras partidas conciliatorias	<u>-</u>	<u>384</u>
Base imponible total	(206.122)	514.871
Tasa de impuesto a la renta (2)	<u>28%</u>	<u>25%</u>
Impuesto a la renta calculado	-	128.718
Anticipo del impuesto a la renta	209.679	165.275
Total impuesto a la renta	<u>209.679</u>	<u>165.275</u>

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (1) Corresponde al gasto depreciación de reavaluo de activos fijos y gastos no sustentados con comprobantes de venta y provisión de ventas incobrables con empresas relacionadas.
- (2) De acuerdo a 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) la base imponible para pago de impuesto a la renta de sociedades incrementó de 22% al 25%. Cuando la mencionada participación de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, la tarifa del 28% (2017: 25%) aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación. Por dicho motivo la Compañía determinó el impuesto a la renta del año 2018 a la tasa del 28% (2017: 25%).

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto a la renta causado	209.679	165.275
Menos		
Retenciones en la fuente efectuadas	<u>(1.021.125)</u>	<u>(1.062.596)</u>
Saldo por cobrar	<u>(811.446)</u>	<u>(897.321)</u>

La provisión para impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto a la renta del 25% (28% para el caso de la Compañía) aplicable a las utilidades distribuidas; dicha tasa se reduce al 15% (18%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- Para el ejercicio fiscal 2018 deben ser exportadores habituales, dedicarse a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y las compañías de turismo receptivo.
- Para el ejercicio fiscal 2017 las utilidades deben reinvertirse en activos productivos.

La normativa vigente establece el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", el cual en caso de que sea mayor que el impuesto a la renta causado, se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, en limitadas circunstancias descritas en la norma que rige este anticipo.

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

Durante el 2018, la Compañía determinó que el anticipo mínimo ascendía a US\$209.679 (2017: US\$165,275), el cual es superior al monto del impuesto a la renta causado, por lo que el anticipo se convierte en el impuesto a la renta del año.

Reconciliación de la tasa efectiva

La relación entre el gasto por impuesto y la utilidad antes de impuestos de los años 2018 y 2017 se muestra a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
(Perdida) Utilidad antes del impuesto a la renta	<u>(395.538)</u>	<u>213.892</u>
Tasa impositiva vigente	28%	25%
	(110.751)	53.473
Ingresos exentos	-	(34.580)
Gastos no deducibles	63.475	109.729
Otras deducciones	<u>-</u>	<u>96</u>
Impuesto a la renta causado	-	128.718
Anticipo impuesto a la renta	<u>209.679</u>	<u>165.275</u>
Tasa efectiva	-	77%

(d) Impuesto a la Renta Diferido

El análisis de impuesto diferido pasivo es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuestos diferidos pasivos:		
Impuesto diferido pasivo que se liquidará después de 12 meses	292.440	402.201
Impuesto diferido pasivo que se liquidará dentro de 12 meses	<u>26.585</u>	<u>10.972</u>
	<u>319.025</u>	<u>413.173</u>

El movimiento de la cuenta impuesto a la renta diferido es el siguiente:

Al 1 de enero del 2017	(402.201)
(Cargo) crédito a resultados por impuestos diferidos	<u>(10.972)</u>
Al 31 de diciembre del 2017	(413.173)
(Cargo) crédito a resultados por impuestos diferidos	<u>94.148</u>
Al 31 de diciembre del 2018	<u>(319.025)</u>

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

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

	<u>Pasivo</u>	<u>Activo</u>	
	<u>Revaluación de inmuebles</u>	<u>Jubilación patronal y desahucio</u>	<u>Total</u>
Impuestos diferidos:			
Al 1 de enero de 2017	(402.201)	-	(402.201)
(Cargo) crédito a resultados por impuestos diferido	<u>(10.972)</u>	<u>-</u>	<u>(10.972)</u>
Al 31 de diciembre de 2017	(413.173)	-	(413.173)
(Cargo) débito a resultados por impuestos diferido	<u>87.150</u>	<u>6.998</u>	<u>94.148</u>
Al 31 de diciembre de 2018	<u>(326.023)</u>	<u>6.998</u>	<u>(319.025)</u>

(e) 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, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior y locales (dependiendo de ciertas consideraciones) en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$15.000.000 (Anexo e Informe o US\$3.000.000 solo presentar Anexo). Se incluye como parte relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio del 2018 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. Adicionalmente aquellos contribuyentes con un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravados y que no tengan transacciones con paraísos fiscales o exploten recursos naturales están exentos de la referida normativa.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, la Compañía no cuenta aún con el mencionado estudio que le permita determinar la posible existencia de efectos significativos de las referidas normas sobre el monto de tributos contabilizados por la Compañía al 31 de diciembre del 2018; sin embargo, no prevé impactos de este asunto en los estados financieros adjuntos debido a que: i) las transacciones del 2018 son similares a las del año 2017, y ii) los resultados del estudio del año anterior no arrojaron ajustes, y iii) el diagnóstico preliminar realizado con el apoyo de sus asesores tributarios para las transacciones del 2018 concluyó que no habrá impacto sobre la provisión de impuesto a la renta de dicho año. El estudio final estará disponible en las fechas establecidas por las autoridades tributarias.

(f) Otros asuntos

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

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

- Incremento de la base imponible para pago de impuesto a la renta de personas naturales e incremento del 22% al 25% para sociedades. Para los casos de sociedades con accionistas en paraísos fiscales, regímenes fiscales preferentes o jurisdicciones de menor imposición, la tarifa pasaría del 25% al 28% en la parte correspondiente a dicha participación.
- Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de IR por la reinversión de utilidades. Las sociedades exportadoras habituales, así como las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y aquellas sociedades de turismo receptivo que reinviertan sus utilidades en el país, podrán obtener una reducción de 10% de la tarifa del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido en activos productivos.
- Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de IR por la reinversión de utilidades. La reducción de la tarifa de impuesto a la renta del 10% sobre el monto de utilidades reinvertidas, aplicaría únicamente a: i) sociedades exportadoras habituales; ii) a las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional, y; iii) aquellas sociedades de turismo receptivo.
- Exoneración del pago de impuesto a la renta para micro y pequeña empresa durante tres años contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que generen ingresos operacionales. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.
- Rebaja de 3% de la tarifa impositiva para micro y pequeñas empresas o exportadoras habituales.
- El Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo de Impuesto a la Renta pagado y el impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto. Así también para el cálculo del anticipo del Impuesto a la Renta se excluiría los pasivos relacionados con sueldos por pagar, 13° y 14° remuneración, así como aportes patronales al seguro social obligatorio.
- Se establece la devolución Impuesto a la Salida de Divisas para exportadores habituales, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario.

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Eliminación de la obligación de contar con estudio actuarial para sustentar la deducibilidad de la jubilación patronal y desahucio sólo serán deducibles los pagos por estos conceptos siempre que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores.
- Disminución del monto para la obligatoriedad de efectuar pagos a través del Sistema Financiero de US\$5.000 a US\$1.000 el monto determinado para la obligatoriedad de utilizar a cualquier institución del sistema financiero para realizar el pago, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito y débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico.

De acuerdo con la Administración de la Compañía, la principal reforma que tuvo un impacto significativo es la eliminación de la deducibilidad de las provisiones de jubilación patronal y desahucio y el incremento del 25% al 28% en la tarifa de impuesto a la renta.

“Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal” El 21 de agosto del 2018 se publicó la referida Ley en el Suplemento del Registro Oficial No. 309, en la cual se incluye las siguientes consideraciones principales:

- Remisión del 100% intereses, multas y recargos de obligaciones tributarias, fiscales y aduaneras, que incorporó cuya administración y/o recaudación le corresponde únicamente al Servicio de Rentas Internas, según los términos y condiciones establecidos por dicho organismo
- Remisión de la totalidad de los intereses y recargos derivados de las obligaciones aduaneras establecidas en control posterior a través de rectificaciones de tributos, cuya administración y/o recaudación le corresponde únicamente al Servicio Nacional de Aduanas del Ecuador, determinadas al 2 de abril del 2018.
- Reducción de intereses, multas y recargos de las obligaciones patronales en mora con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), causados en obligaciones de aportes en mora generados y en firme hasta el 2 de abril del 2018, Se incluyen las obligaciones en glosa, títulos de crédito, acuerdos de pagos parciales o convenios de purga de mora. Se dispuso de un plazo un porcentaje para la reducción de estos conceptos.
- Exoneración del Impuesto a la renta para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados:
 - Las nuevas inversiones productivas (definiciones del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones - en los sectores priorizados) tendrán derecho a la exoneración del impuesto a la renta, y su anticipo, por 12 años (que se encuentren fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones de Quito y Guayaquil.

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Las inversiones realizadas en estos sectores en las áreas urbanas de Quito y Guayaquil podrán acogerse a la misma exoneración por 8 años.
- Las nuevas inversiones productivas que se ejecuten en los sectores priorizados industrial, agroindustrial y agroasociativo, dentro de los cantones de frontera, gozarán de la exoneración prevista en este artículo por 15 años.
- Las nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión, tendrán derecho a la exoneración del Impuesto a la salida de divisas (ISD) en los pagos realizados al exterior por la importaciones de bienes de capital y materias primas necesarias para el desarrollo del proyecto (montos y plazos establecidos en el contrato); y, dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de beneficiarios efectivos que sean personas naturales domiciliadas o residentes en el Ecuador o en el exterior.
- Las sociedades que reinviertan en el país desde al menos el 50% de las utilidades, en nuevos activos productivos, estarán exoneradas del ISD, por pagos al exterior por concepto de distribución de dividendos a beneficiarios efectivos residentes en el Ecuador.
- Remisión del 100% de intereses, multas, costas procesales de procedimientos de ejecución coactiva y demás recargos derivados del saldo de las obligaciones, cuya administración y recaudación le corresponde única y directamente a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en un plazo de 90 días.
- Las nuevas inversiones en los sectores económicos determinados como industrias básicas (definición del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones), tendrán derecho a la exoneración del impuesto a la renta y su anticipo por 15 años. Los plazos de exoneración se ampliarán por 5 años más, en el caso de que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país.

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

La Administración de la Compañía ha evaluado dichas reformas y no se esperan efectos significativos en sus operaciones.

17 BENEFICIOS EMPLEADOS

Composición y movimiento:

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

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

	<u>inicio</u>	<u>Incrementos</u>	<u>utilizaciones</u>	<u>final</u>
<u>2018</u>				
Beneficios a empleados	69.744	297.583	(335.830)	31.497
Beneficios a empleados largo plazo				
Jubilación patronal	-	14.982	-	14.982
Desahucio	-	26.841	-	26.841
	<u>69.744</u>	<u>339.406</u>	<u>(335.830)</u>	<u>73.320</u>
<u>2017</u>				
Beneficios a empleados	<u>161.252</u>	<u>732.614</u>	<u>(824.122)</u>	<u>69.744</u>

18 BENEFICIOS EMPLEADOS - JUBILACIÓN PATRONAL Y DESAHUCIO

Un resumen de los beneficios a empleados es como sigue:

	<u>2018</u>
Jubilación patronal	14.982
Bonificación por desahucio	<u>26.841</u>
	<u>41.823</u>

El saldo de la provisión para jubilación patronal y desahucio al 31 de diciembre del 2018, corresponde al 100% del valor actual de la reserva matemática calculada actuarialmente por un profesional independiente.

Los principales supuestos actuariales usados fueron los siguientes:

	<u>2018</u>
Tasa de descuento	4,25%
Tasa de incremento salarial	3,00%
Tasa de incremento de pensiones	1,50%
Tasa de mortalidad e invalidez (1)	TM IESS 2002
Tasa de rotación	12,15%

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

Los movimientos de la provisión por jubilación patronal y desahucio son los siguientes:

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Costo de servicios pasados	16.833	-
Costo laboral por servicios actuales	24.278	-
Costo financiero	712	-
Saldo final	<u>41.823</u>	<u>-</u>

19 CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2018 y 2017 comprende 10.115.000 acciones ordinarias de valor nominal US\$1 cada una; siendo sus accionistas personas jurídicas y naturales, de acuerdo con el siguiente detalle:

<u>Nombre</u>	<u>Nacionalidad</u>	<u>Participación</u>
Compañía Allegro Ecuador S.A.	Ecuatoriana	99,00%
Ribadeneira Parducci Rodrigo Xavier	Ecuatoriana	1,00%
		<u>100,00%</u>

20 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. Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la reserva constituida alcanza el 13% para los dos años del capital suscrito.

Resultados acumulados de aplicación inicial "NIIF"

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto a los accionistas en el caso de liquidación de la Compañía.

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,

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

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

las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se compensan con la Reserva legal, Reserva de capital u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los accionistas.

21 INGRESOS - CONTRATOS CON CLIENTES

a. Ventas provenientes de contratos con clientes

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Arriendos (1)	11.042.524	12.495.723

- (1) Corresponde a los ingresos por servicios de arrendamiento de oficinas y locales comerciales principalmente a compañías relacionadas. En el 2018 y 2017, la Compañía otorgo a sus clientes notas de crédito por descuentos en arrendamientos de locales propios (Ver nota 14).

b. Pasivos de contratos – Clientes

Al 31 de diciembre la Compañía ha reconocido los siguientes pasivos de contratos con clientes:

	<u>2018</u>		<u>2017</u>	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
Arriendos diferidos (1)	865.173	3.688.715	872.572	4.386.771
Otros menores	13.194	-	23.001	-
	<u>878.367</u>	<u>3.688.715</u>	<u>895.573</u>	<u>4.386.771</u>

- (1) Corresponde a ingresos por el derecho de uso de los locales comerciales, facturados a las compañías relacionadas que ocupan dichos locales; estos valores cobrados por anticipado, se reconocen en el ingreso por venta en línea recta en el plazo de duración de dichos derechos de uso.

c. Cambios significativos en pasivos por contrato

Al 31 de diciembre del 2018, no se han presentado variaciones significativas por cuanto el negocio se ha mantenido estable en estos años.

d. Ingresos reconocidos relacionados con pasivos de contratos

El siguiente detalle muestra los ingresos reconocidos en el año 2018 que se relacionan con pasivos del contrato y cuánto corresponden con obligaciones de desempeño que fueron satisfechas en el periodo anterior.

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

	2018	2017
Ingresos reconocidos que formaban parte de los pasivos de contratos al 31 de diciembre:		
Ingresos diferidos	<u>930.146</u>	<u>1.220.947</u>

Un movimiento del ingreso diferido se presenta a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo al inicio del año	5.282.344	6.199.629
Ingreso facturado en el año anterior devengado en actual	(870.118)	(1.187.067)
Ingreso facturado y devengado en el año actual	(60.028)	(33.880)
Ingreso facturado en el año anterior por devengar	214.884	303.662
	<u>4.567.082</u>	<u>5.282.344</u>

22 COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA

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

<u>2018</u>	<u>Costo de Venta</u>	<u>Gastos de administración</u>	<u>Total</u>
Ariendos y derechos sobre locales arrendados	8.856.628	23.131	8.879.759
Amortización de locales concesionados	916.232	-	916.232
Gastos por depreciación	482.938	38.129	521.067
Gastos por beneficios a los empleados	-	380.901	380.901
Impuestos	112.105	105.450	217.555
Honorarios y servicios	-	178.689	178.689
Seguros	54.157	-	54.157
Gastos mantenimiento	8.275	-	8.275
Otros menores	-	49.712	49.712
Gastos de mantenimiento	-	2.806	2.806
	<u>10.430.335</u>	<u>778.818</u>	<u>11.209.153</u>

INMOBILIARIA INVESTA S.A.**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)**2017

	<u>Costo de Venta</u>	<u>Gastos de administración</u>	<u>Total</u>
Arrendos y derechos sobre locales arrendados	9.348.888	23.626	9.372.514
Amortización de locales concesionados	1.246.488	-	1.246.488
Gastos por depreciación	517.367	51.321	568.688
Gastos por beneficios a los empleados	-	425.862	425.862
Impuestos	86.860	119.009	205.869
Honorarios y servicios	-	365.213	365.213
Seguros	55.529	-	55.529
Gastos mantenimiento	15.848	-	15.848
Gastos de distribución	-	2.652	2.652
Otros menores	-	15.755	15.755
	<u>11.270.980</u>	<u>1.003.438</u>	<u>12.274.418</u>

23 OTROS INGRESOS, NETOS

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Comisión garantía (1)	186.111	228.552
Otros	<u>(34.423)</u>	<u>(142.608)</u>
	<u>151.688</u>	<u>85.944</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2018 corresponde a comisiones por garantía hipotecaria que mantiene con sus compañías relacionadas por USD\$186.111. La Compañía cobra a sus relacionadas, una comisión equivalente al 2% anual por cada transacción crediticia garantizada con sus bienes.

24 GASTOS FINANCIEROS, NETOS

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Gastos por intereses préstamos relacionadas	(463.927)	(85.037)
Gastos Bancarios	(6.039)	(3.250)
Gastos por intereses préstamos bancarios	<u>89.369</u>	<u>(5.070)</u>
	<u>(380.597)</u>	<u>(93.357)</u>

25 ACTIVOS ENTREGADOS EN GARANTÍA

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 la Compañía mantiene en garantía los siguientes activos por obligaciones contraídas por compañías relacionadas:

<u>Garantía</u>	<u>Obligaciones Garantizadas</u>	<u>Institución</u>	2018	2017
Propiedades de Inversión	Garantía Hipotecaria	Banco del Austro	6.839.000	6.332.800
Propiedades de Inversión	Garantía Hipotecaria	Banco Bolivariano	3.270.991	3.245.390
Propiedades de Inversión	Garantía Hipotecaria	Banco internacional	6.074.352	4.373.512
Propiedades de Inversión	Garantía Hipotecaria	Banco del Pichincha	8.750.914	8.504.202
Propiedades de Inversión	Garantía Hipotecaria	Produbanco	7.550.181	7.407.612
			<u>32.485.439</u>	<u>29.863.517</u>

26 CONTRATOS PRINCIPALES

El siguiente es un resumen de los principales contratos que mantiene la Compañía al 31 de diciembre del 2018 y 2017.

Contrato de concesión comercial: La Compañía mantiene firmados contratos de concesión comercial con los centros comerciales o 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 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 15 años.

Contrato de arrendamientos: La Compañía mantiene firmados varios contratos con sus Compañías relacionadas, por conceptos de arrendamientos de locales comerciales para las tiendas deportivas, el período de dichos arrendamientos oscila entre 3 y 15 años.

27 EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de preparación de estos estados financieros, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.