



INMOBILIARIA INVESTA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

ÍNDICE

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas

Inmobiliaria Investa S.A.

Quito, 30 de junio del 2020

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Inmobiliaria Investa S.A. (en adelante la “Compañía”), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 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 las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Inmobiliaria Investa S.A. al 31 de diciembre de 2019, el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*”. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría.

Independencia

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

#SomosTuAliado

*PricewaterhouseCoopers del Ecuador Cía. Ltda., Avenida 6 de Diciembre y Boussingault, Edificio T6, Piso 14.
Quito - Ecuador
T: (593-2) 3829 330*



Inmobiliaria Investa S.A.
Quito, 30 de junio del 2020

Otros asuntos

Los estados financieros de Inmobiliaria Investa S.A. por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 fueron auditados por otra firma de auditores, cuyo dictamen de auditoría fechado 26 de abril de 2019, expresó una opinión sin salvedades.

Otra información

La Administración es responsable por la preparación de otra información. Otra información comprende el Informe anual de Gerencia a la Junta General de Accionistas (que no incluye los estados financieros ni el informe de auditoría sobre los mismos), la cual fue obtenida antes de la fecha 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 nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el Informe anual de Gerencia a la Junta General de Accionistas y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si por el contrario se encuentra distorsionada de forma material.

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

Responsabilidades de la Administración de la Compañía por los estados financieros

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

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

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



Inmobiliaria Investa S.A.
Quito, 30 de junio del 2020

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

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

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

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



Inmobiliaria Investa S.A.
Quito, 30 de junio del 2020

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 planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría

A handwritten signature in black ink that reads "Ricardo Sánchez Coopers". The signature is written in a cursive, flowing style.

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

A handwritten signature in black ink that reads "Carlos R. Cruz". The signature is written in a cursive, flowing style.

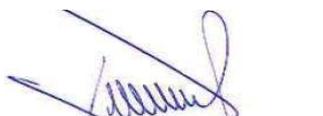
Carlos R. Cruz
Representante Legal
No. de Licencia Profesional: 25984

INMOBILIARIA INVESTA S.A.**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	Nota	2019	2018
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	410,613	58,170
Cuentas por cobrar comerciales		-	502
Cuentas por cobrar relacionadas	15	1,380,515	1,141,376
Anticipo proveedores		28,453	-
Impuestos por recuperar	12	2,040,565	1,940,815
Otros activos corrientes	16	797,296	877,636
Total activos corrientes		4,657,442	4,018,499
Activos no corrientes			
Propiedades y equipo	8	7,855	20,251
Propiedades de inversión	9	22,586,648	25,037,251
Activos no corrientes disponibles para la venta	10	2,040,217	-
Cuentas por cobrar relacionadas	15	475,888	475,888
Activos intangibles		-	2,868
Impuesto a la renta diferido	12	33,791	-
Otros activos no corrientes	16	3,487,135	4,020,562
Total activos no corrientes		28,631,534	29,556,820
Total del activos		33,288,976	33,575,319

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



Fernando Martínez Minda
Representante legal

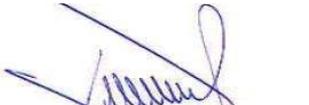
Raquel Barrera Villón
Contadora

INMOBILIARIA INVESTA S.A.**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

PASIVOS Y PATRIMONIO	Nota	2019	2018
PASIVOS			
Pasivos corrientes			
Obligaciones financieras		54	238,477
Cuentas por pagar proveedores	11	380,882	64,869
Cuentas por pagar relacionadas	15	8,591,730	9,306,081
Impuestos por pagar	12	162,439	80,802
Beneficios sociales	13	80,753	31,497
Pasivos por contrato	20	1,384,761	865,173
Otros pasivos	17	477,500	13,194
Total pasivos corrientes		11,078,119	10,600,093
Pasivos no corrientes			
Cuentas por pagar relacionadas	15	1,500,000	1,500,000
Impuesto a la renta diferido	12	-	319,025
Pasivos por contrato	20	3,109,523	3,688,715
Beneficios sociales	13	65,352	41,823
Total pasivos no corrientes		4,674,875	5,549,563
Total pasivos		15,752,994	16,149,656
PATRIMONIO:			
Capital social	14	10,115,000	10,115,000
Reserva legal		1,271,378	1,271,378
Resultados acumulados		6,149,604	6,039,285
Total patrimonio		17,535,982	17,425,663
Total pasivos y patrimonio		33,288,976	33,575,319

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



Fernando Martínez Minda
Representante legal

Raquel Barrera Villón
Contadora

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ventas locales	20	11,125,213	11,042,524
Costo de productos vendidos	6	<u>(10,265,800)</u>	<u>(10,430,335)</u>
Utilidad bruta		859,413	612,189
Gastos administrativos	6	(667,417)	(778,818)
Otros ingresos, neto	18	<u>444,638</u>	<u>151,688</u>
Utilidad (pérdida) operacional		636,634	(14,941)
Gastos financieros, netos	19	<u>(466,717)</u>	<u>(380,597)</u>
Utilidad (Pérdida) antes de impuesto a la renta		169,917	(395,538)
Impuesto a la renta	12	<u>(47,866)</u>	<u>(115,531)</u>
Utilidad (pérdida) neta del año		122,051	(511,069)
Otros resultados integrales (Pérdida) actuarial	13	<u>(11,731)</u>	<u>-</u>
Resultado integral del año		<u><u>110,320</u></u>	<u><u>(511,069)</u></u>

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



Fernando Martínez Minda
Representante legal



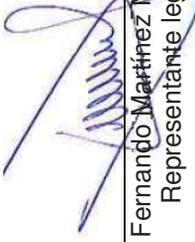
Raquel Barrera Villón
Contadora

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital social	Reserva legal	Por aplicación inicial de NIIF	Resultados acumulados		Total
				Otros resultados integrales	Resultados	
Saldos al 1 de enero del 2018	10,115,000	1,271,378	6,567,186	-	2,986,049	20,939,613
Dividendos en efectivo según Acta de Junta						
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	-	-	-	-	(16,832)	(16,832)
Pérdida neta del año	-	-	-	-	(511,069)	(511,069)
Saldos al 31 de diciembre del 2018	10,115,000	1,271,378	6,567,186	-	(527,901)	17,425,663
Otros resultados integrales	-	-	-	(11,731)	-	(11,731)
Ajustes	-	-	(1)	-	-	(1)
Utilidad neta del año	-	-	-	-	122,051	122,051
Saldos al 31 de diciembre del 2019	10,115,000	1,271,378	6,567,185	(11,731)	(405,850)	17,535,982

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


Fernando Martínez Minda
Representante legal

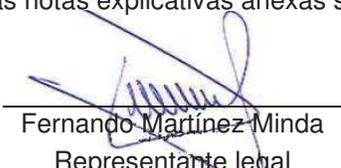

Raquel Bartera Villón
Contadora

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
(Pérdida) antes del impuesto a la renta		169,917	(395,538)
Más cargos (menos créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Depreciación activos fijos	8	3,935	38,130
Depreciación propiedades de inversión	9	404,127	482,937
Ajuste depreciación acumulada		7,571	-
Amortización de locales concesionados		832,293	916,232
Amortización de activos intangibles		2,868	3,825
Provisión por jubilación patronal y desahucio	13	11,798	24,990
Participación trabajadores en las utilidades	12	29,985	-
		<u>1,462,494</u>	<u>1,070,576</u>
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar comerciales y empleados		502	481,383
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas		(94,382)	65,088
Anticipos a proveedores		(28,453)	-
Impuestos por recuperar		(99,750)	770,253
Otros activos		(218,526)	(175,577)
Cuentas por pagar a proveedores		316,013	(137,210)
Cuentas por pagar a compañías relacionadas		(1,847,226)	6,653,912
Beneficios sociales		19,271	(38,247)
Provisiones		-	(3)
Impuestos por pagar		(1,130,491)	(1,123,783)
Dividendos por pagar		-	(480,000)
Otros pasivos		404,702	(715,259)
Impuesto a la renta pagado	12	811,446	897,321
Intereses pagados		-	7,011
		<u>(404,400)</u>	<u>7,275,465</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Efectivo entregado a compañías relacionadas		(144,757)	(1,393,860)
Adiciones de activo fijo	8	(7,986)	-
Ventas de activo fijo, neto	8 y 9	15,135	400,337
		<u>(137,608)</u>	<u>(993,523)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Efectivo recibido de compañías relacionadas		1,132,874	(3,299,561)
Préstamos recibidos con instituciones financieras		(238,423)	(72,880)
Pago de dividendos		-	(2,986,049)
		<u>894,451</u>	<u>(6,358,490)</u>
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de financiamiento			
Aumento (disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo		352,443	(76,548)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	7	<u>58,170</u>	<u>134,718</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	7	<u>410,613</u>	<u>58,170</u>

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


Fernando Martínez Minda
Representante legal


Raquel Barrera Villón
Contadora

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACIÓN GENERAL

Inmobiliaria Investa S.A. (en adelante “la Compañía”) fue constituida en el Ecuador el 17 de enero de 1979. Su objeto social consiste fundamentalmente en 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.

Inmobiliaria Investa S.A. forma parte del grupo Marathon Sports, cada una de las empresas que conforman el referido grupo económico tiene a su cargo una o más etapas de producción, distribución y venta de los productos. Las operaciones de la Compañía corresponden mayormente al arrendamiento de locales comerciales a las compañías relacionadas domiciliadas en Ecuador. En consecuencia, las actividades de la Compañía y sus resultados dependen principalmente de las vinculaciones y acuerdos existentes con el resto de las compañías del referido grupo económico. Ver Nota 20.

Aprobación de estados financieros

Estos estados financieros han sido aprobados por el Representante Legal el 21 de abril 2020 y serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación final.

Situación económica del país

En el año 2019 el precio internacional del petróleo se mantuvo en los promedios de los últimos dos años y la balanza comercial no petrolera continúa generando déficit; la deuda pública, interna y externa, se ha incrementado y persiste en este año un déficit fiscal importante. Las protestas y paralizaciones producidas en el mes de octubre produjeron impactos negativos en las operaciones de muchas empresas privadas y públicas y en consecuencia en la economía del país.

Las principales acciones que el Gobierno ha implementado para enfrentar esta situación, han sido: la priorización de la inversión y gasto público; incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios; financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, a través de organismos internacionales (Fondo Monetario Internacional) y gobiernos extranjeros (China); reformas tributarias y focalización de subsidios; entre otras medidas.

La Administración de la Compañía considera que la situación económica del país continuará estancada, lo que implica seguir aplicando políticas de ahorro y austeridad en los gastos, con el fin de ser más eficientes con menos recursos. Adicionalmente, los precios de venta se han mantenido estables al inicio del año y se han reducido en el último trimestre para poder mantener a los clientes. Se espera un año 2020 estable, pero sin crecimiento, debido a las próximas elecciones y a la ejecución del plan gubernamental de la recuperación de la economía hasta el 2021.

Déficit de capital de trabajo

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía presenta un déficit de capital de trabajo de US\$6,420,677 (2018: US\$ 6,581,594), el cual se origina principalmente por cuentas por pagar con compañías relacionadas.

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

Los planes de la gerencia para manejar esta condición son:

- Revisión de la definición comercial para el cierre del año 2020.
- Reducción de gastos variables controlables.
- Eliminación de proyectos de inversión 2020.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación de estados financieros

Los presentes estados financieros de Compañía Inmobiliaria Investa S.A. están preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de 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 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas en 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 y modificaciones

Adoptadas por la Compañía

Las siguientes normas y modificaciones han entrado en vigencia al 1 de enero de 2019:

- NIIF 16 – Arrendamientos.
- Características de pago anticipado con compensación negativa – Modificaciones a la NIIF 9.
- Intereses a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos – Modificaciones a la NIC 28.
- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2015 – 2017.
- Modificación, reducción o liquidación del plan: modificaciones a la NIC 19.
- Interpretación 23 incertidumbre frente a los Tratamientos de Impuesto a las Ganancias.

Con relación a NIIF 16, la Administración en base a una evaluación, no identificó impactos en su aplicación debido a que la Compañía no tiene el control de los inmuebles arrendados. La mayoría de las otras modificaciones no tuvieron impacto material en los importes reconocidos en periodos anteriores y no se espera que afecten significativamente los periodos actuales o futuros.

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre de 2019, se han publicado nuevas normas, así como también enmiendas y mejoras a las NIIF existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

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

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 1 y NIC 8	Modificaciones para aclarar el concepto de materialidad y alinearlos con otras modificaciones	1 de enero 2020
NIIF 3	Aclaración sobre la definición de negocio	1 de enero 2020
NIIF 17	Norma que reemplazará a la NIIF 4 "Contratos de Seguros".	1 de enero 2021
NIIF 9, NIC 39 e IFRS 7	Cambios a las consideraciones a las tasas de interés (referenciales).	1 de enero 2020

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

2.3 Transacciones en moneda extranjera

a) Moneda funcional y moneda de presentación

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

b) Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera, principalmente deudas con proveedores del exterior y compañías relacionadas se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones. Las ganancias y pérdidas por diferencias en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, se reconocen en el estado de resultados integrales. Sin embargo, no son significativos.

2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos y depósitos bancarios a corto plazo con vencimientos originales de tres meses o menos.

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.5 Activos financieros

Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

- Valor razonable con cambios en resultados
- Valor razonable con cambios en otro resultado integral; o
- Costo amortizado

La clasificación de un activo financiero depende del propósito para el cual se adquirió. La Gerencia determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial y tomando en consideración el modelo de negocio utilizado para la administración de estos instrumentos, así como los términos contractuales de flujo de efectivo.

Medición

Al momento del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden a su valor razonable, sin embargo, en el caso de un activo financiero que no sea a valor razonable a través de resultados (VR-resultados), se reconocen los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en resultados del ejercicio.

- Instrumentos de deuda

Los instrumentos de deuda son aquellos instrumentos que cumplen con la definición de un pasivo financiero desde la perspectiva del emisor, tales como préstamos o bonos gubernamentales y corporativos.

La medición subsecuente de los instrumentos de deuda depende del modelo de negocios de la Compañía a administrar el activo y las características de flujo de efectivo del activo. Hay tres categorías de medición de acuerdo a las cuales la Compañía clasifica sus instrumentos de deuda:

- **Costo amortizado:** Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales cuando dichos flujos de efectivo representan únicamente pagos de principal e intereses se miden a costo amortizado. Los ingresos recibidos de estos activos financieros se incluyen en los ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. 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 cambiarias. Las pérdidas por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.
- **Valor razonable con cambios en otro resultado integral:** Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales y para la venta de los activos financieros, cuando los flujos de efectivo de los activos representan únicamente pagos de principal e intereses, se miden a valor razonable a través de otros resultados integrales (VR-ORI). Los movimientos en el valor en libros se reconocen a través de ORI, excepto por el

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

reconocimiento de las ganancias o pérdidas por deterioro, los ingresos por intereses y las ganancias y pérdidas por tipo de cambio que se reconocen en resultados. Cuando se produce la baja del activo financiero, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en ORI se reclasifica del patrimonio a resultados y se reconocen en otras ganancias/(pérdidas). Los ingresos por intereses de estos activos financieros se incluyen en ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas cambiarias se presentan en otras ganancias/(pérdidas) y los gastos por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.

- Valor razonable con cambios en resultados: Los activos que no cumplen con los criterios de costo amortizado o VR-ORI se miden a valor razonable a través de resultados. Una ganancia o pérdida en un instrumento de deuda que subsecuentemente se mide a su valor razonable a través de resultados se reconoce en resultados y se presenta en términos netos en otras ganancias/(pérdidas) en el periodo en el que surgen.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 la Compañía sólo mantiene activos financieros clasificados en la categoría de activos financieros medidos al costo amortizado. Los activos financieros a costo amortizado son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo, estos activos financieros se mantienen con la finalidad de cobrar sus flujos contractuales. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera. Estos últimos se clasifican como activos no corrientes. Los activos financieros a costo amortizado de la Compañía comprenden el “Efectivo y equivalentes de efectivo”, las “Cuentas por cobrar comerciales” y las “Cuentas por cobrar relacionadas”, en el estado de situación financiera. Los activos financieros a costo amortizado representan únicamente los pagos de principal e intereses, se reconocen inicialmente a su valor razonable y, posteriormente se miden a su costo amortizado por el método de interés efectivo menos la estimación por deterioro (Nota 2.5.1).

Las cuentas por cobrar comerciales son los montos que adeudan los clientes por la venta de productos en el curso normal del negocio. Las cuentas por cobrar comerciales cuentan con un promedio de cobro de aproximadamente 30 días a terceros y 30 días a partes relacionadas. No existen montos significativos de ventas que se aparten de las condiciones de crédito habituales.

Cuentas por cobrar relacionadas:

Estas cuentas corresponden a: i) Montos adeudados por partes relacionadas por arrendamiento de inmuebles propios y concesiones en locales comerciales, los cuales se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles hasta en 30 y 60 días; ii) Préstamos que se registran a su costo amortizado ya que 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.

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

Reconocimiento y baja de activos financieros

Las transacciones de compra/venta de activos financieros se reconocen en el que dichas transacciones ocurren, es decir, la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar/vender el activo.

2.5.1 Deterioro de activos financieros

La Compañía evalúa prospectivamente la pérdida de crédito esperada para los instrumentos de deuda medidos a costo amortizado y a valor razonable con cambios en otro resultado integral. La metodología de deterioro aplicada está sujeta a incrementos significativos en el riesgo de crédito.

Para las cuentas por cobrar comerciales y relacionadas, la Compañía aplica el método simplificado permitido por la NIIF 9, que requiere que la pérdida esperada durante la vida del activo financiero sea reconocida en la medición inicial de la cuenta por cobrar.

2.5.2 Pasivos financieros

Clasificación, reconocimiento y medición

De acuerdo con lo que prescribe la NIIF 9, “Instrumentos Financieros” los pasivos financieros se clasifican, según corresponda, como: (i) pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas, (ii) pasivos financieros al costo amortizado. La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía sólo mantiene pasivos financieros clasificados en la categoría de pasivos financieros al costo amortizado. Los pasivos financieros incluyen las “Obligaciones financieras”, “Cuentas por pagar comerciales” y las “Cuentas por pagar relacionadas”. Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado. El costo amortizado incorpora los costos directamente atribuibles a la transacción.

Obligaciones financieras

Las obligaciones financieras se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos incurridos en la transacción. Estas obligaciones se registran posteriormente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de la transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado separado de resultados durante el periodo del préstamo usando el método de interés efectivo.

Las comisiones en las que se incurre para la obtención de créditos se reconocen como costos de la transacción en la medida que sea probable que una parte o todo el préstamo se recibirán. En este caso las comisiones se difieren hasta que el préstamo se reciba.

Las obligaciones financieras se clasifican en el pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

Cuentas por pagar comerciales

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes si el pago se debe realizar dentro de un año o menos, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente en la medida que el efecto de su descuento a su valor presente sea importante, se remide al costo amortizado usando el método de interés efectivo, de lo contrario se muestran a su valor nominal.

Cuentas por pagar relacionadas:

Estas cuentas corresponden a:

- (a) Los montos adeudados a partes relacionadas por servicios prestados o compra de productos. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles hasta en 90 días.
- (b) Préstamos que se registran a su valor nominal que es similar a su costo amortizado ya que 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"

2.6 Propiedades y equipo

Las propiedades y equipo son registrados al costo, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de las propiedades y equipo es calculada linealmente basada en su vida útil estimada, o de aquellos componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y no considera valores residuales debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus propiedades y equipo al término de su vida útil será irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles de los activos fijos y valores residuales son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

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

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>
Edificios e instalaciones	10
Maquinarias y equipos	10
Equipo de oficina	10
Equipo de computación	3
Muebles y enseres	10
Vehículos	5

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

Cuando el valor en libros de un activo de las propiedades y equipo excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

2.7 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión se reconocen inicialmente a su costo, incluyendo los costos de transacción relacionados y costo de endeudamiento. Los costos de endeudamiento incurridos con el fin de adquirir, construir o producir un activo calificado (un activo cuya construcción o producción demanda un período substancial de tiempo) son capitalizados como parte del costo del activo. Los costos de endeudamiento son capitalizados durante la fase de construcción del activo y cesa cuando el activo está sustancialmente finalizado, o se suspenden cuando la construcción es paralizada.

Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se registran al costo menos su depreciación acumulada. La depreciación de las propiedades de inversión se calcula por el método de línea recta para asignar su costo durante el estimado de su vida útil. Los terrenos no se deprecian. Los valores residuales y la vida útil de las propiedades de inversión se revisan y ajustan, de ser necesario, a la fecha de cada estado de situación financiera.

El valor en libros de las propiedades de inversión se castiga inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable.

2.8 Activos no corrientes disponibles para la venta

Los activos disponibles para la venta se registran al menor valor entre el costo o valor razonable de los mismos menos los costos de ventas asociados y corresponden a aquellos activos cuyo valor en libros es recuperable a través de una operación de venta. Incluyen terrenos que poseen un compromiso de venta en firme.

2.9 Pérdida por deterioro de valor de los activos no financieros

Los activos sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). Los saldos en libros de activos no financieros se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, no se ha identificado la necesidad de calcular pérdidas por deterioro de activos no financieros, debido a que la Administración considera que no existen indicios de deterioro en las operaciones de la empresa.

2.10 Arrendamientos

Contabilidad como arrendador

La Compañía no tuvo que realizar ajustes relacionados a activos en los que ella figura como arrendador por la adopción de la NIIF 16.

2.11 Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto a la renta 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.

a) Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables, la cual se incrementa al 28% si los accionistas finales de la Compañías están domiciliados en paraísos fiscales y se reduce en 10 puntos (15% o 28%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

Hasta el año 2018, en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Al 31 de diciembre del 2018, dado que el impuesto a la renta causado, correspondiente al impuesto a la renta calculado a la tasa del 28% sobre las utilidades gravables no reinvertidas fue mayor que el anticipo mínimo, de acuerdo con la legislación vigente, la Compañía constituyó al impuesto causado como impuesto a la renta corriente del año. Al 31 de diciembre del 2019, las retenciones de la fuente en el año fueron superiores al impuesto causado, lo que generó un crédito tributario.

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

b) Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se calcula utilizando el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

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

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.

2.12 Beneficios sociales

a) **Corrientes:** 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 del costo de los productos vendidos y de los gastos administrativos o gastos de ventas en función de la labor de la persona beneficiaria de este beneficio.
- ii) Vacaciones: Se registra el gasto correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- iii) Décimo tercer y décimo cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.
- iv) Otros beneficios: Corresponden a aportes para la seguridad social de los empleados.

b) **No corrientes (Jubilación patronal y desahucio no fondeados):**

La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado y requerido por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente, de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o 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 con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconocen con cargo a los costos y gastos (resultados) del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo a una tasa de 4.21% (2018: 4.25%)

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

anual equivalente a la tasa promedio de los bonos corporativos de alta calidad de los Estados Unidos de Norteamérica, los cuales están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incrementos futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a otros resultados integrales.

Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en resultados del año.

Al cierre del año las provisiones cubren a todos los empleados que se encontraban trabajando para la Compañía.

2.13 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.

2.14 Resultados acumulados

Resultados acumulados - Ajustes provenientes de la Adopción por primera vez de las "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 excedan al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizados en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

2.15 Reconocimiento de ingresos

Composición de ingresos procedentes de contratos con clientes

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 por ventas se basan en el precio especificado en los contratos de arrendamiento. No se considera presente ningún elemento de financiamiento dado que las ventas se realizan con plazo de crédito de 30 días a terceros y hasta en 30 y 60 días a partes relacionadas, lo cual es considerado consistente con las prácticas del mercado.

La Compañía reconoce ingresos cuando el monto puede ser medido confiablemente, es probable que beneficios económicos futuros fluirán hacia la Compañía y se cumpla con los criterios específicos por cada tipo de ingreso como se describe más adelante.

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(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.

Comisiones por garantía: Los ingresos ordinarios procedentes de la prestación de servicio de garantía hipotecaria a las compañías relacionadas, deben ser reconocidos al momento del contrato del crédito hipotecario otorgado por la institución bancaria a la compañía relacionada solicitante.

Pasivos de contratos

Los pasivos de contratos constituyen la obligación de la Compañía a transferir servicios a un cliente, por los cuales la Compañía ha recibido un pago por parte del cliente final o si el monto está vencido. Incluyen también los ingresos diferidos relacionados con servicios de arrendamiento que se entregarán o prestarán en el futuro, los cuales se facturan al cliente por adelantado, pero aún no están vencidos.

2.16 Otros activos

Los otros activos corresponden a valores de arriendos prepagados que mantiene la Compañía por los contratos de concesión con Centros Comerciales. Estos valores corresponden a arriendos pagados por anticipado donde funcionan las tiendas deportivas, los cuales son generados principalmente con sus entidades relacionadas cuyo período de arrendamiento es de 3 a 12 años.

2.17 Otros pasivos

Los otros pasivos corresponden principalmente a provisiones para el pago de bienes o servicios ya recibidos o en los cuales la Compañía tiene compromisos con el proveedor, de los cuales está pendientes de recibir las facturas respectivas.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

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

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

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

- Provisión por deterioro de cuentas por cobrar:

La Compañía aplica el enfoque simplificado de la NIIF 9 para medir las pérdidas crediticias esperadas, el cual utiliza una provisión de pérdida esperada sobre la vida del instrumento para todas cuentas por cobrar. La Compañía determinó que el efecto no es material, por lo que no se reconoció una provisión al 31 de diciembre de 2018 y 2019.

- Provisiones por beneficios a empleados: Las provisiones de jubilación patronal y desahucio, se registran utilizando estudios actuariales practicados por profesionales independientes.
- Propiedades, planta y equipos: La determinación de las vidas útiles y el valor residual que se evalúan al cierre de cada año.
- Impuesto a la renta diferido: La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

4.1. Factores de riesgos financieros

Las actividades de Inmobiliaria Investa S.A la exponen a diversos riesgos financieros como son los riesgos de mercado, (incluyendo riesgo de tipo de cambio, riesgo de precio y riesgo de tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. La estrategia de gestión de riesgo de la Compañía se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de la operación.

La gestión de riesgo está controlada por Gerencia General y la Gerencia Financiera siguiendo las políticas y procedimientos establecidas, a efectos de minimizar cualquier impacto significativo. A continuación, se presenta los riesgos financieros a los que está expuesta la Compañía.

a) **Riesgo de mercado:**

El objetivo de la Administración es controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad o mantenerla en rangos apropiados a sus operaciones.

i) **Riesgo cambiario**

La operación en Ecuador opera en el ámbito internacional pero no está expuesto a riesgo de tipo de cambio por operaciones con monedas extranjeras, por cuanto el 100% de sus transacciones comerciales actuales y futuras, activos y pasivos, están en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda oficial del país.

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

ii) Riesgo de precios

La Compañía al tener el 100% de sus clientes a compañías relacionadas no presenta un riesgo directo de precios en sus instrumentos financieros.

iii) Riesgo de tasa de interés

Debido a que la Compañía no registra pasivos que generen intereses no está expuesta al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo ni sobre el valor razonable de su deuda.

b) Riesgo de crédito:

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

Los ingresos de la Compañía corresponden a arriendos de inmuebles a sus relacionadas. Su principal cliente es Superdeporte S.A. No existe riesgo de crédito puesto que su principal cliente cuenta con suficiente liquidez para cumplir con las obligaciones con proveedores.

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 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 igualan o superan la calificación "AAA-".

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.
- 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 Compañía mantiene adecuados niveles de efectivo de sus operaciones que le permite cumplir con todas sus obligaciones y se colocan en entidades con calificación mínima de riesgo de "AAA-".

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

El cuadro siguiente analiza el vencimiento de los pasivos financieros de la Compañía considerando el tiempo de vencimiento. Los montos presentados en el cuadro son los flujos de efectivo contractuales no descontados:

	<u>Menos de 1 año</u>
<u>2019</u>	
Obligaciones financieras	54
Cuentas por pagar proveedores	380,882
Cuentas por pagar relacionadas (1)	10,091,730
	<u>Menos de 1 año</u>
<u>2018</u>	
Obligaciones financieras	238,477
Cuentas por pagar proveedores	64,869
Cuentas por pagar relacionadas (1)	10,806,081

(1) Incluye impuesto a la salida de divisas, préstamo a largo plazo y los intereses generados por dichos préstamos.

4.2. Administración del riesgo de capital

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

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 a proveedores y, compañías relacionadas) menos el efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre del 2019 y 2018 fueron los siguientes:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Obligaciones financieras	54	238,477
Cuentas por pagar proveedores	380,882	64,869
Cuentas por pagar relacionadas	10,091,730	10,806,081
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(410,613)</u>	<u>(58,170)</u>
Deuda neta	10,062,053	11,051,257
Total patrimonio neto	17,535,982	17,425,663
Capital total	<u>27,598,035</u>	<u>28,476,920</u>
Ratio de apalancamiento	36%	39%

Durante el ejercicio del 2019 la estrategia de la Compañía no ha variado respecto al 2018 y continúa con la financiación con fondos propios y de terceros. La variación corresponde principalmente al incremento del efectivo y equivalentes de efectivo por la recuperación de la cartera que se mantenía al cierre del ejercicio

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

anterior, el aumento de las cuentas por pagar proveedores y la disminución de las cuentas por pagar relacionadas.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros

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

	Corriente		No Corriente	
	2019	2018	2019	2018
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Efectivo y equivalentes de efectivo	410,613	58,170	-	-
Cuentas por cobrar comerciales	-	502	-	-
Cuentas por cobrar relacionadas	1,380,515	1,141,376	475,888	475,888
Total activos financieros	1,791,128	1,200,048	475,888	475,888
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Obligaciones financieras	54	238,477	-	-
Cuentas por pagar proveedores	380,882	64,869	-	-
Cuentas por pagar relacionadas	8,591,730	9,306,081	1,500,000	1,500,000
Total pasivos financieros	8,972,612	9,370,950	1,500,000	1,500,000

Valor razonable de instrumentos financieros

El valor en libros de cuentas por cobrar, efectivo, y cuentas por pagar se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

Las cuentas por cobrar y cuentas por pagar a compañías relacionadas devengan interés a tasas de mercado, por lo tanto, no difieren de su valor razonable.

INMOBILIARIA INVESTA S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

6. COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA

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

<u>2019</u>	Costo de productos <u>vendidos</u>	Gastos <u>administrativos</u>	<u>Total</u>
Costo de compra de mercaderías y materiales	9,029,380	-	9,029,380
Costo por depreciación y amortización	404,127	-	404,127
Amortización de concesión de locales	832,293	16,352	848,645
Gastos por beneficios a los empleados	-	469,214	469,214
Honorarios y servicios	-	61,844	61,844
Gastos por depreciación y amortización	-	3,935	3,935
Baja de activos fijos	-	15,136	15,136
Seguros	-	91	91
Gastos de mantenimiento	-	3,919	3,919
Impuestos	-	86,687	86,687
Otros menores	-	10,239	10,239
	<u>10,265,800</u>	<u>667,417</u>	<u>10,933,217</u>
<u>2018</u>	Costo de productos <u>vendidos</u>	Gastos <u>administrativos</u>	<u>Total</u>
Costo de compra de mercaderías y materiales	9,031,166	-	9,031,166
Costo por depreciación y amortización	482,937	38,130	521,067
Amortización de concesión de locales	916,232	23,131	939,363
Gastos por beneficios a los empleados	-	380,901	380,901
Honorarios y servicios	-	178,689	178,689
Gastos de mantenimiento	-	2,806	2,806
Impuestos	-	105,450	105,450
Otros menores	-	49,711	49,711
	<u>10,430,335</u>	<u>778,818</u>	<u>11,209,153</u>

7. EFECTIVO

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bancos (1)	<u>410,613</u>	<u>58,170</u>

(1) Mantenidos en cuentas corrientes con Banco de la Producción S.A. (Produbanco), Banco Pichincha C.A. y Banco Internacional.

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

La Compañía mantiene su efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

<u>Entidad financiera</u>	Calificación (1)	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Banco del Pichincha C.A.	AAA-	AAA-
Banco de la Producción S.A. Produbanco	AAA-	AAA-
Banco Internacional S.A.	AAA-	AAA-

(1) Datos obtenidos de la página de Superintendencia de Bancos y Seguros al 30 de diciembre del 2019 y 31 de diciembre del 2018, respectivamente.

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

8. PROPIEDADES Y EQUIPO

El movimiento y los saldos de Propiedades, planta y equipos se presentan a continuación:

<u>Descripción</u>	<u>Maquinarias y equipos</u>	<u>Equipos Diversos</u>	<u>Equipos de cómputo</u>	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Vehículos</u>	<u>Total</u>
Al 1 de enero del 2018						
Costo	81,637	280,397	37,560	137,407	49,634	586,635
Depreciación acumulada	(40,315)	(123,725)	(36,750)	(62,231)	(49,632)	(312,653)
Valor en libros	<u>41,322</u>	<u>156,672</u>	<u>810</u>	<u>75,176</u>	<u>2</u>	<u>273,982</u>
Movimiento 2018						
Venta (costo)	(41,638)	(277,390)	(9,835)	(126,522)	-	(455,385)
Depreciación	(6,569)	(20,743)	(782)	(10,036)	-	(38,130)
Venta (depreciación)	24,551	142,774	9,823	62,636	-	239,784
Valor en libros al 31 de diciembre del 2018	<u>17,666</u>	<u>1,313</u>	<u>16</u>	<u>1,254</u>	<u>2</u>	<u>20,251</u>
Al 31 de diciembre del 2018						
Costo	39,999	3,007	27,725	10,885	49,634	131,250
Depreciación acumulada	(22,333)	(1,694)	(27,709)	(9,631)	(49,632)	(110,999)
Valor en libros	<u>17,666</u>	<u>1,313</u>	<u>16</u>	<u>1,254</u>	<u>2</u>	<u>20,251</u>
Movimiento 2019						
Adiciones	-	-	-	-	7,986	7,986
Bajas (costo)	(39,999)	(3,007)	(27,725)	(10,885)	-	(81,616)
Depreciación	(3,333)	-	-	(469)	(133)	(3,935)
Ajuste depreciación acumulada	-	(1,312)	-	-	-	(1,312)
Bajas (depreciación)	25,666	3,006	27,709	10,100	-	66,481
Valor en libros al 31 de diciembre del 2018	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,855</u>	<u>7,855</u>
Al 31 de diciembre del 2019						
Costo	-	-	-	-	57,620	57,620
Depreciación acumulada	-	-	-	-	(49,765)	(49,765)
Valor en libros	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,855</u>	<u>7,855</u>

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

a) Composición

<u>Descripción</u>	<u>Instalaciones</u>	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Total</u>
Al 1 de enero del 2018				
Costo	1,658,985	12,105,228	15,890,766	29,654,979
Depreciación acumulada	(1,373,655)	-	(2,576,400)	(3,950,055)
Valor en libros	<u>285,330</u>	<u>12,105,228</u>	<u>13,314,366</u>	<u>25,704,924</u>
Movimiento 2018				
Venta	(904,628)	-	-	(904,628)
Depreciación	(81,183)	-	(401,754)	(482,937)
Venta (depreciación)	719,892	-	-	719,892
Valor en libros al 31 de diciembre del 2018	<u>19,411</u>	<u>12,105,228</u>	<u>12,912,612</u>	<u>25,037,251</u>
Al 31 de diciembre del 2018				
Costo	754,357	12,105,228	15,890,766	28,750,351
Depreciación acumulada	(734,946)	-	(2,978,154)	(3,713,100)
Valor en libros	<u>19,411</u>	<u>12,105,228</u>	<u>12,912,612</u>	<u>25,037,251</u>
Movimiento 2019				
Reclasificación a activos no corrientes disponibles para la venta	-	(2,040,217)	-	(2,040,217)
Depreciación	(2,373)	-	(401,754)	(404,127)
ajuste depreciación acumulada	(6,259)	-	-	(6,259)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2019	<u>10,779</u>	<u>10,065,011</u>	<u>12,510,858</u>	<u>22,586,648</u>
Al 31 de diciembre del 2019				
Costo	754,357	10,065,011	15,890,766	26,710,134
Depreciación acumulada	(743,578)	-	(3,379,908)	(4,123,486)
Valor en libros	<u>10,779</u>	<u>10,065,011</u>	<u>12,510,858</u>	<u>22,586,648</u>

Valor razonable

El valor razonable es el precio que se recibirá por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo que los participantes tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo la Compañía utiliza datos de mercados observables siempre que sea posible. De acuerdo a las NIIF los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valorización, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios) o indirectamente (derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables.

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

Durante el 2019, se realizó una valuación por parte de un perito independiente para determinar el valor razonable de los terrenos de la Compañía.

Técnicas de valoración utilizadas para obtener el nivel 3 de valores razonables

Las técnicas de valoración se basaron para terrenos en precios de venta comparables de terrenos cercanos a los de la Compañía cuyo dato más relevante es el precio por m2 del terreno utilizando los lineamientos del nivel 3 de la jerarquía del valor razonable.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 el valor razonable de las propiedades de inversión asciende a aproximadamente US\$34,283,000.

10. ACTIVOS NO CORRIENTES DISPONIBLES PARA LA VENTA

	<u>2019</u>
Terrenos (1)	<u>2,040,217</u>

- (1) La Compañía ha clasificado como activos disponibles para la venta dos terrenos sobre los cuales, con fecha del 26 de diciembre de 2019, firmó dos promesas de compraventa con terceros. Dichos activos se encuentran al 31 de diciembre de 2019 en hipoteca bancaria para garantizar las obligaciones que posee Superdeportes S.A.

La Administración, en conjunto con sus asesores legales, se encuentran realizando las gestiones necesarias para concretar estos procesos.

11. CUENTAS POR PAGAR A PROVEEDORES

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Proveedores locales	379,053	64,869
Proveedores del exterior	<u>1,829</u>	<u>-</u>
	<u>380,882</u>	<u>64,869</u>

12. IMPUESTOS

a) Situación Fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias en los últimos cinco años, sin encontrarse en la actualidad impuestos pendientes de pago. Los años del 2017 al 2019 inclusive se encuentran abiertos a fiscalización por parte de las autoridades tributarias.

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

b) Impuesto a la renta

La composición del gasto de impuesto a la renta es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuesto a la renta corriente	74,660	209,679
Impuesto a la renta diferido	(26,794)	(94,148)
	<u>47,866</u>	<u>115,531</u>

c) Impuestos por recuperar

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Crédito Tributario por adquisiciones de IVA	-	165,321
Crédito Tributario por retenciones de IVA	326,969	66,726
Crédito Tributario por Impuesto a la renta (1)	1,713,596	1,708,768
	<u>2,040,565</u>	<u>1,940,815</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2019 corresponde a saldo favor de Impuesto a la renta de los años 2018 y 2019, lo correspondiente al año 2018 se encuentra en proceso de devolución. Al 31 de diciembre de 2018 corresponde a saldo favor de Impuesto a la Renta de los años 2017 y 2018.

d) Precios de transferencia

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la empresa un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, 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 octubre del 2020 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 anexo 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 2019; sin embargo, considera que debido a que las transacciones del 2019 son similares a las del año 2018 y que los resultados del estudio del año anterior no arrojaron ajustes, no prevé impactos de este asunto en los estados financieros adjuntos.

INMOBILIARIA INVESTA S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

e) Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta

A continuación, se detalla la determinación del impuesto a la renta corriente sobre los años terminados al 31 de diciembre del 2019 y 2018:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad (pérdida) antes de la participación de los trabajadores en las utilidades y el impuesto a la renta	199,902	(395,538)
Menos - Participación de los trabajadores	<u>(29,985)</u>	<u>-</u>
Utilidad (pérdida) antes del impuesto a la renta	169,917	(395,538)
<u>Más:</u>		
Gastos no deducibles (1)	169,879	226,695
<u>Menos:</u>		
Otras deducciones	<u>(73,152)</u>	<u>-</u>
Base imponible	266,644	(168,843)
Tasa impositiva	<u>28%</u>	<u>28%</u>
Impuesto a la renta corriente causado	74,660	-
Menos: Anticipo de impuesto a la renta (Anticipo mínimo)	-	209,679
Menos: Retenciones en la fuente del año	<u>(976,810)</u>	<u>(1,021,125)</u>
Crédito tributario	<u>(902,150)</u>	<u>(811,446)</u>

(1) Incluye principalmente: i) gastos que no tienen soporte por US\$23,038 (2018: US\$26,893); iii) depreciación de revaluación de activos por US\$127,602 (2018: US\$127,602); y baja de activo fijo por US\$15,135.

f) Impuesto a la renta diferido

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Impuestos diferidos activos:</u>		
Impuesto diferido activo que se recuperará después de 12 meses	33,791	-
<u>Impuestos diferidos pasivos:</u>		
Impuesto diferido pasivo que se recuperará después de 12 meses	-	292,440
Impuesto diferido pasivo que se recuperará dentro de 12 meses	<u>-</u>	<u>26,585</u>
	<u>33,791</u>	<u>319,025</u>

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

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

Al 1 de enero del 2018 (1)	(413,173)
Débito a resultados por impuestos diferidos	<u>94,148</u>
Al 31 de diciembre del 2018	(319,025)
Débito a resultados por impuestos diferidos (2)	<u>352,816</u>
Al 31 de diciembre del 2019	<u><u>33,791</u></u>

- (1) Corresponde al gasto de depreciación de los reavalúos de Propiedades, planta y equipos que la Compañía efectuó por adopción de las NIIF.
- (2) La Compañía reconoció en el año 2019 un activo por impuesto diferido correspondiente a amortización de pérdidas tributarias, jubilación patronal y desahucio. Adicionalmente, ajustó el impuesto a la renta diferido pasivo generado por reavalúos por cambios en la estimación contable. El ingreso generado fue considerado un ingreso gravado y se presenta dentro de los otros ingresos, neto (Nota 18).

g) Tasa efectiva

La relación entre el gasto por impuesto y la utilidad antes de impuestos de los años 2019 y 2018 se muestra a continuación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta	169,917	(395,540)
Tasa impositiva vigente	28%	28%
Impuesto calculado	47,577	-
Efecto fiscal de los gastos no deducibles al calcular la ganancia fiscal		
Más: Gastos no deducibles	47,566	-
Anticipo mínimo de impuesto a la renta	-	209,679
Menos: Otras deducciones	(20,483)	-
Diferencias generadas entre NIIF y base tributaria	<u>(352,816)</u>	<u>(94,148)</u>
Impuesto a la renta	(278,156)	115,531
Tasa Efectiva	-164%	29%

h) Otros aspectos

Otros asuntos -Reformas Tributarias

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

El 31 de diciembre del 2019 se publicó la “Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria” en el Primer Suplemento del Registro Oficial No. 111. Las principales reformas que introdujo el mencionado cuerpo legal son las siguientes:

- Se elimina el anticipo obligatorio de impuesto a la Renta, este podrá anticiparse de forma voluntaria, y será equivalente al 50% del impuesto a la Renta causado del ejercicio fiscal anterior, menos las retenciones en la fuente efectuadas en dicho ejercicio fiscal.
- Se crea una contribución única y temporal (2020, 2021 y 2022) para sociedades que hayan generado ingresos brutos superiores a 1 millón de dólares en el año 2018 de acuerdo con los siguientes niveles de ingresos: entre 1 y 5 millones impuesto del 0,10%; entre 5. y 10 millones impuesto del 0,15%; y, más de 10 millones impuesto del 0,20%. Esta contribución no puede ser utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible para la determinación y liquidación de otros tributos durante los años 2020, 2021 y 2022.
- Para que sean deducibles los intereses provenientes de créditos otorgados directa o indirectamente por partes relacionadas para sociedades que no sean bancos, compañías aseguradoras y entidades de la Economía popular y solidaria el monto total de interés neto no deberá ser mayor al 20% de la utilidad antes de la participación laboral, más intereses, depreciaciones y amortizaciones correspondientes al respectivo ejercicio fiscal.
- Se incluye un nuevo tratamiento tributario para la distribución de dividendos. Se considera como ingreso gravado el 40% del monto distribuido. Solo estarán exonerados los dividendos distribuidos a sociedades residentes en Ecuador.
- Los ingresos provenientes de actividades agropecuarias en la etapa de producción y/o comercialización local o que se exporten, podrán acogerse a un impuesto a la renta único en base a una tarifa progresiva del 0% al 1.8% para productores y venta local y del 1.3% al 2% para exportadores.
- Se considera ingreso de fuente ecuatoriana las provisiones efectuadas para atender el pago de jubilación patronales o desahucio que hayan sido utilizadas como gasto deducible conforme lo dispuesto en esta Ley y que no hayan sido efectivamente pagados a favor de los beneficiarios de tal provisión.
- Se entiende por domicilio de las personas jurídicas y de las sociedades nacionales y extranjeras que son sujetos pasivos del Impuesto de patentes municipales y metropolitanas, y del 1.5 por mil sobre los activos totales, al señalado en la escritura de constitución de la compañía, sus respectivos estatutos o documentos constitutivos, y para establecimiento, aquel o aquellos que se encuentren registrados como sucursales, agencias y/o establecimientos permanentes en el Registro Único de Contribuyentes, conforme la información reportada por el Servicio de Rentas Internas.

La Administración de la Compañía, luego del análisis efectuado considera que el principal impacto es la contribución única y temporal que deberá ser pagada en los años 2020, 2021 y 2022, para lo cual está adoptando los planes de acción necesarios que le permitan afrontar estos desembolsos.

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

13. BENEFICIOS SOCIALES

a) Corrientes

Los movimientos de la provisión por beneficios sociales de corto plazo son los siguientes:

	Participación laboral (1)		Otros beneficios (2)		Total	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Saldos al inicio	-	37,745	31,497	31,999	31,497	69,744
Incrementos	29,985	-	559,570	297,583	589,555	297,583
Pagos	-	(37,745)	(540,299)	(298,085)	(540,299)	(335,830)
Saldos al final	<u>29,985</u>	<u>-</u>	<u>50,768</u>	<u>31,497</u>	<u>80,753</u>	<u>31,497</u>

b) No corrientes

	Jubilación		Desahucio		Total	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
A 1 de enero	14,982	10,698	26,841	6,135	41,823	16,833
Costo por servicios corrientes	4,436	3,829	5,599	20,449	10,035	24,278
Costo por intereses	638	455	1,125	257	1,763	712
Pérdidas/(ganancias) actuariales	4,988	-	6,743	-	11,731	-
	<u>25,044</u>	<u>14,982</u>	<u>40,308</u>	<u>26,841</u>	<u>65,352</u>	<u>41,823</u>

Los importes reconocidos en las cuentas de resultados son los siguientes:

	Jubilación		Desahucio		Total	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Costo por servicios corrientes	4,436	3,829	5,599	20,449	10,035	24,278
Costo por intereses	638	455	1,125	257	1,763	712
	<u>5,074</u>	<u>4,284</u>	<u>6,724</u>	<u>20,706</u>	<u>11,798</u>	<u>24,990</u>

Las principales hipótesis actuariales usadas para la constitución de estas provisiones fueron:

	2019	2018
Tasa de descuento	4.21%	4.25%
Tasa de incremento salarial a corto plazo (incremento próximo periodo)	3.50%	3.00%
Tasa de incremento salarial a largo plazo	1.50%	1.50%
Tabla de rotación (promedio)	5.90%	12.15%
Tabla de mortalidad e invalidez (1)	TM IESS 2002	TM IESS 2002

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

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

Análisis de sensibilidad

Cambios razonablemente posibles en las suposiciones actuariales relevantes a la fecha del estado de situación financiera, siempre que las otras suposiciones se mantuvieran constantes, habrían afectado la obligación por beneficios definidos OBD en los montos incluidos en la tabla a continuación:

Tasa de descuento	
Variación OBD (tasa de descuento - 0.5%)	(2,214)
Impacto % en el OBD (tasa de descuento - 0.5%)	-9%
Variación OBD (tasa de descuento + 0.5%)	2,440
Impacto % en el OBD (tasa de descuento + 0.5%)	10%
Tasa de incremento salarial	
Variación OBD (tasa de descuento + 0.5%)	2,496
Impacto % en el OBD (tasa de descuento + 0.5%)	10%
Variación OBD (tasa de descuento - 0.5%)	(2,280)
Impacto % en el OBD (tasa de descuento -0.5%)	-9%
Rotación	
Variación OBD (Rotación +5%)	(1,219)
Impacto % en el OBD (Rotación +5%)	-5%
Variación OBD (Rotación -5%)	1,278
Impacto % en el OBD (Rotación -5%)	5%

14. CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2019 y 2018 comprende 10,115,000 acciones ordinarias de valor nominal de US\$1 cada una, el cual está suscrito y totalmente pagado.

INMOBILIARIA INVESTA S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

15. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de los saldos y principales transacciones realizadas durante el 2019 y 2018 con compañías relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a las compañías con accionistas comunes o con participación accionaria significativa en la Compañía:

	<u>Relación</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Cuentas por cobrar corto plazo</u>			
Cinco Continentes C.A.	Relacionada	2,163	2,382
Confecciones Recreativas Fibran Cía Ltda.	Relacionada	131,279	19,275
Deportextremo S.A.	Relacionada	-	10,445
Equinox Ecuador S.A.	Relacionada	237	19,304
Equip Perú	Relacionada	-	26,834
Marathon Casa de Deportes S.A.	Relacionada	20,114	-
Mixsport Cía. Ltda.	Relacionada	-	1,741
Overtaim S.A.	Relacionada	-	16,709
		<u>153,793</u>	<u>96,690</u>
Deterioro		-	37,279
<u>Prestamos por cobrar Corto Plazo</u>			
Overtaim S.A.	Relacionada	1,100,000	900,000
Soluciones S.A.	Relacionada	-	110,478
		<u>1,100,000</u>	<u>1,010,478</u>
<u>Intereses por cobrar</u>			
Soluciones S.A.	Relacionada	-	62,071
Overtaim S.A.	Relacionada	79,949	-
TODOPLAY	Relacionada	46,773	9,416
		<u>126,722</u>	<u>71,487</u>
		<u>1,380,515</u>	<u>1,141,376</u>
<u>Cuentas por cobrar largo plazo</u>			
Todoplay	Relacionada	<u>475,888</u>	<u>475,888</u>

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Relación</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Cuentas por pagar</u>			
Mildeportes S.A.	Relacionada	-	17,770
Mundo Deportivo Medeport S. A.	Relacionada	-	51,297
Superdeporte S.A.	Relacionada	2,588,229	2,045,602
Teleshop Cía. Ltda.	Relacionada	77,886	77,886
Marathon Casa de Deportes S.A.	Relacionada	37,722	92,758
Asercop S.A	Relacionada	325,608	325,608
		<u>3,029,445</u>	<u>2,610,921</u>
<u>Intereses por pagar</u>			
Superdeporte S.A.	Relacionada	1,111,095	903,936
Mildeportes S.A.	Relacionada	36,410	134,212
Detalmix Cía Ltda.	Relacionada	1,130	1,070
		<u>1,148,635</u>	<u>1,039,218</u>
<u>Prestamos por pagar Corto Plazo</u>			
Mundo Deportivo Medeport S. A.	Relacionada	-	900,000
Mildeportes S.A.	Relacionada	65,000	390,000
Detalmix Cía Ltda.	Relacionada	46,650	63,942
Superdeporte S.A.	Relacionada	4,302,000	4,302,000
		<u>4,413,650</u>	<u>5,655,942</u>
<u>Prestamos por pagar Largo Plazo</u>			
Mildeportes S.A. (1)	Relacionada	1,500,000	1,500,000
		<u>10,091,730</u>	<u>10,806,081</u>

- (1) Con fecha de diciembre del 2017, la Compañía firmó un contrato mutuo con Mildeportes S.A., el préstamo genera una tasa de interés del 7.13% anual. Los intereses del préstamo se presentan como cuenta por pagar corto plazo.

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2019 y 2018 con compañías relacionadas:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Intereses financieros</u>		
Solucionesa S.A.	9,173	
Overtaim S.A.	81,581	-
Todoplay	37,357	9,416
	<u>128,111</u>	<u>9,416</u>
<u>Arrendos ganados</u>		
Allegro Ecuador S.A.	1,440	1,440
Asercop S.A.	-	114,600
Cinco Continentes C.A.	2,520	2,520
Confecciones Recreativas Fibran Cía Ltda.	104,616	104,936
Equinox Ecuador S.A.	492,866	452,144
K-misetas Deportivas Kadepo Cía. Ltda.	-	1,820
Marathon Casa de Deportes S.A.	88,920	87,360
Mixsport Cía. Ltda.	-	31,502
Mundo Deportivo Medeport S. A.	1,442,465	1,124,110
Overtaim S.A.	1,440	1,440
Solucionesa S.A.	1,440	1,440
Superdeporte S.A.	8,987,106	8,186,666
	<u>11,122,812</u>	<u>10,109,977</u>
<u>Arrendos</u>		
MUNDO DEPORTIVO MEDEPORT S. A.	75,820	71,286
SUPERDEPORTE S.A.	149,702	93,378
	<u>225,522</u>	<u>164,664</u>
<u>Venta Activos Fijos</u>		
Superdeporte S.A.	-	400,335
<u>Comisiones Ganadas</u>		
Confecciones Recreativas Fibran Cía Ltda.	10,785	13,036
Equinox Ecuador S.A.	111,150	148,307
Mildeportes S.A.	6,441	7,108
Mixsport Cía. Ltda.	7,519	9,599
Mundo Deportivo Medeport S. A.	9,678	8,061
	<u>145,574</u>	<u>186,111</u>
<u>Servicios técnicos</u>		
Asercop S.A.	-	132,000
<u>Gastos reembolsables</u>		
Mundo Deportivo Medeport S. A.	31,103	30,841
<u>Intereses de financiamiento</u>		
Superdeporte S.A.	389,958	315,508
Detalmix Cía Ltda.	5,504	19,269
Mundo Deportivo Medeport S. A.	68,089	-
Mildeportes S.A.	147,970	147,297
	<u>611,521</u>	<u>482,073</u>

INMOBILIARIA INVESTA S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

Remuneraciones personal clave de la gerencia

La Compañía no cuenta con personal clave de la gerencia.

16. OTROS ACTIVOS

	2019		2018	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Otras Cuentas por Cobrar	1,008	-	3,180	-
Seguros Pagados por Adelantado	31,328	-	33,920	-
Arriendos pagados por adelantado	764,960	2,980,473	840,536	3,513,900
Garantías	-	506,662	-	506,662
	<u>797,296</u>	<u>3,487,135</u>	<u>877,636</u>	<u>4,020,562</u>

17. OTROS PASIVOS

	2019	2018
Provisiones (1)	<u>477,500</u>	<u>13,194</u>

(1) Incluye primer pago por promesa de compra venta de terrenos en el Parque Industrial Quito, lotes 5 y 6, firmadas el 26 de diciembre de 2019.

18. OTROS INGRESOS, NETO

	2019	2018
Comisión por garantías hipotecarias	145,574	186,111
Otros	<u>299,064</u>	<u>(34,423)</u>
	<u>444,638</u>	<u>151,688</u>

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

19. GASTOS FINANCIEROS, NETO

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Intereses préstamos relacionadas	(483,410)	(463,926)
Gastos bancarios	(21,191)	(6,039)
Intereses	37,884	89,368
	<u>(466,717)</u>	<u>(380,597)</u>

20. INGRESOS PROCEDENTES DE CONTRATOS

a) Composición de las ventas locales

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos por arriendos	<u>11,125,213</u>	<u>11,042,524</u>

La Compañía obtiene ingresos procedentes de los arrendamientos con sus relacionadas a través del tiempo.

b) Pasivos por contrato relacionados con contratos

La Compañía ha reconocido los siguientes pasivos por contratos relacionados con contratos con clientes:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Pasivos por contrato – arriendos diferidos	4,494,284	4,553,888
Total de pasivos por contratos	<u>4,494,284</u>	<u>4,553,888</u>

Los valores pagados a los Centros Comerciales y cobrados a las compañías relacionadas son devengados por el método de línea recta de acuerdo al tiempo de vigencia del contrato.

21. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de estos estados financieros se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos. El cuál es la pandemia a nivel global del virus Covid-19, por lo cual el presidente de la República del Ecuador Lenin Moreno declaró el 16 de marzo del 2020 estado de excepción donde se dispuso cierre de todos los servicios privados y públicos que conlleven aglomeraciones e incentiven la propagación de dicho virus, a excepción de Salud, Seguridad, Servicios de Riesgo y aquellos que por emergencia los ministros decidan mantener abiertos. Adicionalmente se dispuso funcionamiento normal para Industria agrícola ganadera, y de cuidado animal y servicios básicos.

Ante estas medidas la administración de la Compañía prevé efectos significativos, Por ello se piensa implementado las siguientes acciones:

- Revisión de la definición comercial para el cierre del año 2020.

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Reducción de gastos variables controlables.
- Eliminación de proyectos de inversión 2020.
- Análisis de rentabilidad.

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron otros 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.

* * * *