

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

1. OPERACIONES Y ASUNTOS RELEVANTES

Constitución y operaciones

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

Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros de Inmobiliaria Investa S.A. por el año terminado el 31 de diciembre de 2013, han sido emitidos con la autorización de fecha 26 de marzo del 2014 por parte del Representante Legal de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requieren las NIIF, estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2013 emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) traducidas oficialmente al idioma castellano y aplicadas de manera uniforme a los años que se presentan en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación de estados financieros

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

Los presentes estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico.

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

La Administración con el objeto de uniformar la presentación de los estados financieros del 2013 con los del 2012, se han efectuado ciertas reclasificaciones y/o agrupaciones en los estados financieros y notas explicativas del año 2012.

INMOBILIARIA INVEST A S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.1.1 Nuevos pronunciamientos contables

a) Normas nuevas y modificadas adoptadas por la Compañía

No hay NIIF o interpretaciones CINIIF que sean efectivas por primera vez para el ejercicio financiero que comienza a partir de 1 de enero de 2013 que se espere que tengan un efecto significativo sobre la Compañía.

b) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones publicadas que todavía no han entrado en vigor para ejercicios financieros que comiencen a partir de 1 de enero de 2014 y no han sido adoptadas anticipadamente. Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

<u>Norma</u>	<u>Tipo de cambio</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
NIC 32	Enmienda, 'Instrumentos financieros: presentación' - Aclara algunos requerimientos para compensación de activos y pasivos financieros en el estado de situación financiera.	1 de enero del 2014
NIIF 10, 12 y NIC 27	Enmienda, 'Consolidación de entidades de inversión' - Modificaciones hacen que muchos fondos de inversión y otras entidades similares, estarán exentos de la consolidación de la mayoría de sus filiales.	1 de enero del 2014
NIC 36	Enmienda, 'Deterioros de los activos' - Aclara divulgaciones de la información sobre el importe recuperable de los activos deteriorados.	1 de enero del 2014
NIC 39	Enmienda, 'Reconocimiento y medición: renovación de derivados' - Interrupción de la contabilización de los instrumentos de coberturas de acuerdo a criterios específicos.	1 de enero del 2014
NIIF 9	'Instrumentos financieros' - Especifica la clasificación y medición de activos y pasivos financieros.	1 de enero del 2015

La Compañía estima que la adopción de las 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.

2.1.2 Moneda funcional y moneda de presentación

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

2.2 Efectivo

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

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.3 Activos y pasivos financieros

2.3.1 Clasificación:

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

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de “cuentas por cobrar”. En cuanto a los pasivos financieros, la Compañía solo mantuvo la categoría de “otros pasivos financieros”. Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

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

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

2.3.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior:

Reconocimiento

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

Medición inicial

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

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

Medición posterior

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

2.3.3 Deterioro de activos financieros:

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 la Compañía no ha tenido indicios de deterioro en sus cuentas por cobrar, por lo que no ha registrado provisiones por este concepto.

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.3.4 Baja de activos y pasivos financieros:

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

2.4 Impuestos por recuperar

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

2.5 Activos fijos

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

La depreciación de los activos fijos, es efectuada de acuerdo al método de línea recta. Las estimaciones de vidas útiles, valores residuales y método de depreciación de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas de activos fijos son las siguientes:

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

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

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

2.6 Propiedades de Inversión

Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

Las propiedades de inversión se deprecian de acuerdo a su vida útil y valor residual determinados mediante avalúos realizados por personal independiente. De acuerdo a avalúos, las propiedades de inversión tienen una vida útil de hasta 60 años.

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

Los activos sujetos a depreciación (activos fijos y propiedades de inversión) se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo).

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

2.8 Impuesto a la renta corriente y diferido

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

Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% (2012: 23%) de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% (2012: 13%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

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

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

Durante el 2013 y 2012 la Compañía registró como impuesto a la renta corriente causado el valor determinado sobre la base del 22% (2012: 23%) sobre las utilidades gravables puesto que este valor fue mayor al anticipo mínimo del impuesto a la renta correspondiente.

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

Es importante señalar que de acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, se reduce progresivamente la tasa de Impuesto a la Renta, iniciando en el 2010 con el 25% hasta llegar al 22% en el 2013.

Impuesto a la renta diferido

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

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

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

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. Los impuestos diferidos activos que se generan de los derechos por amortización de las pérdidas tributarias son reconocidos únicamente cuando existe evidencia razonable de que estos se recuperaran en el tiempo.

2.9 Beneficios a empleados

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

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

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

Provisiones de jubilación patronal y desahucio (no fondeados): La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal requerido y normado por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconocen con cargo a los costos y gastos (resultados) del año aplicando el método de Unidad de Crédito Proyectada 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 por los años 2013 y 2012 del 7% anual equivalente a la tasa de rendimiento esperado por la empresa y la proyección de las tasa pasivas efectivas del sistema financiero ecuatoriano correspondientes a inversiones de hasta un año plazo reportadas por el Banco Central del

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

Ecuador, 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 servicio, 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 en el período en el que surgen. Los costos de los servicios prestados se reconocen inmediatamente en resultados del año.

Al cierre del año las provisiones son consideradas suficientes.

2.10 Provisiones corrientes

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

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

2.11 Arrendamientos

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

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

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.12 Reconocimiento de ingresos

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

- i) Ingreso por alquileres: La política de la Compañía para el reconocimiento de ingresos provenientes de arrendamientos operativos se describe en la Nota de Arrendamientos.
- ii) Ingresos por intereses: Los ingresos por intereses son registrados sobre una base de tiempo, con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés efectiva aplicable, la cual es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero con el valor neto en libros del activo o pasivo financiero sobre el reconocimiento inicial.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

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

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

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

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

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

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

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

4. ADMINISTRACION DE RIESGOS

4.1 Factores de riesgos financieros

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

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

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

a) Riesgo de mercado:

(i) Riesgo en las tasas de interés:

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

En el 2013 la Administración de la Compañía ha analizado los riesgos financieros que están relacionados con las posibles pérdidas en los mercados financieros como consecuencia de los movimientos en las variables financieras, tales como las tasas de interés y los tipos de cambio, los cuales no presentaron efectos significativos, debido principalmente a que durante el año 2013 no hubo variación en las tasa de interés de las obligaciones financieras mantenidas.

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**
(Expresado en dólares estadounidenses)

b) Riesgo de crédito:

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

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

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

c) Riesgo de liquidez:

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

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

	Menos de 1 año	May ores a 1 año
<u>Al 31 de diciembre de 2013</u>		
Obligaciones financieras	240,669	540,699
Proveedores	671,150	-
Compañías relacionadas	1,013	-
<u>Al 31 de diciembre de 2012</u>		
Obligaciones financieras	296,502	394,193
Proveedores	323,906	-
Relacionadas	479,361	-

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

4.2 Administración del riesgo de capital

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

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

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

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Documentos y cuentas por pagar	672,163	803,267
Obligaciones financieras	781,368	690,695
Menos: Efectivo	<u>(205,779)</u>	<u>(706,042)</u>
Deuda neta	1,247,752	787,920
 Total Patrimonio	 27,791,525	 25,722,977
 Capital total	 <u>29,039,277</u>	 <u>26,510,897</u>
 Ratio de apalancamiento	 4%	 3%

5. INSTRUMENTO FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros

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

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2013</u>		<u>2012</u>	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo	205,779	-	706,042	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Cuentas por cobrar a terceros	448,734	139,303	220,864	262,927
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	1,216,216	1,072,463	1,562,022	1,072,345
Total activos financieros	1,664,950	1,211,766	1,782,886	1,335,272
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Obligaciones financieras	240,669	540,699	296,503	394,193
Cuentas por pagar				
Proveedores	671,150	-	323,906	-
Compañías relacionadas	1,013	-	479,361	-
Total pasivos financieros	672,163	-	803,267	-

Valor razonable de instrumentos financieros

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

6. EFECTIVO

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Bancos (1)	205,779	706,042

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

7. CUENTAS POR COBRAR A TERCEROS

Se compone de:

	<u>2013</u>		<u>2012</u>	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
Préstamos por cobrar (1)	123,624	139,303	109,710	262,927
Otras cuentas por Cobrar (2)	325,110	-	111,154	-
	448,734	139,303	220,864	262,927

INMOBILIARIA INVESTA S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**
(Expresado en dólares estadounidenses)

- (1) Corresponde a préstamo otorgado a la compañía Negocios Inmobiliarios Negcora en enero del 2012 con un plazo de 48 meses.
- (2) En el año 2013 corresponde principalmente a devolución de cuotas canceladas por la compra de un terreno por un valor de US\$279,896. En el año 2012 corresponde principalmente a valores pendientes de recuperar por concepto de garantía bancaria realizada a favor de la compañía Equiperú por un valor de US\$107,340.

8. IMPUESTOS POR RECUPERAR

Se compone de:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Año 2010	218,809	218,809
Año 2011	280,273	280,273
Año 2012	415,862	415,862
Año 2013	<u>498,534</u>	<u>-</u>
	<u>1,413,478</u>	<u>914,944</u>

9. OTROS ACTIVOS

	<u>2013</u>		<u>2012</u>	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
Derechos sobre locales arrendados (1)	1,065,028	5,691,195	954,492	5,635,207
Seguros pagados por adelantado	26,874	-	25,121	-
Garantías	-	359,848	-	277,150
	<u>1,091,902</u>	<u>6,051,043</u>	<u>979,613</u>	<u>5,912,357</u>

- (1) Corresponde a valores para acceder a locales comerciales, en concepto de valor inicial de concesión cancelados a los centros comerciales. Dichos valores se presentan netos de amortizaciones, generando un gasto por amortización durante el año 2013 de US\$1,039,794 (2012:US\$702,332). Ver Nota 21.

INMOBILIARIA INVERSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

10. ACTIVOS FIJOS

Descripción	Maquinarias y equipos	Unidades de transporte	Muebles y enseres	Equipos de cómputo	Equipos diverso	Instalaciones y adecuaciones	Total
Al 1 de enero del 2012							
Costo	7,374	44,634	10,288	27,920	7,046	1,230,082	1,327,344
Depreciación acumulada	(2,783)	(2,976)	(5,424)	(24,265)	(1,864)	(832,249)	(869,561)
Valor en libros	4,591	41,658	4,864	3,655	5,182	397,833	457,783
Movimiento 2012							
Adiciones	-	5,000	76,248	88,403	34,875	630	205,156
Transferencias realizadas a propiedades de inversión	-	-	(72,064)	(87,308)	(34,777)	-	(194,149)
Depreciación	(772)	(9,260)	(1,020)	(3,357)	(907)	(75,356)	(90,672)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2012	3,819	37,398	8,028	1,393	4,373	323,107	378,118
Al 31 de diciembre del 2012							
Costo	7,374	49,634	14,472	29,015	7,144	1,230,082	1,337,720
Depreciación acumulada	(3,555)	(12,236)	(6,444)	(27,622)	(2,771)	(906,975)	(959,603)
Valor en libros	3,819	37,398	8,028	1,393	4,373	323,107	378,117
Movimiento 2013							
Adiciones	56,769	-	10,875	-	4,298	79,146	151,088
Transferencias provenientes de propiedades de inversión	10,623	-	103,525	-	249,540	66,983	430,671
Depreciación	(4,246)	(9,926)	(5,717)	(793)	(13,380)	(67,591)	(101,653)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2013	66,965	27,472	116,711	600	244,831	401,645	858,224
Al 31 de diciembre del 2013							
Costo	74,766	49,634	128,872	29,015	260,982	1,376,211	1,919,480
Depreciación acumulada	(7,801)	(22,162)	(12,161)	(28,415)	(16,151)	(974,566)	(1,061,256)
Valor en libros	66,965	27,472	116,711	600	244,831	401,645	858,224

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**
(Expresado en dólares estadounidenses)

11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

<u>Descripción</u>	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Trabajos en curso</u>	<u>Total</u>
Al 1 de enero del 2012				
Costo	8,008,177	11,376,660	1,279,522	20,664,359
Depreciación acumulada	-	(518,815)	-	(518,815)
Valor en libros	<u>8,008,177</u>	<u>10,857,845</u>	<u>1,279,522</u>	<u>20,145,544</u>
Movimiento 2012				
Adiciones (1)	-	-	2,026,734	2,026,734
Transferencias provenientes de activos fijos	-	-	194,149	194,149
Transferencias	-	888,690	(888,690)	-
Depreciación	-	(274,337)	-	(274,337)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2012	<u>8,008,177</u>	<u>11,472,198</u>	<u>2,611,715</u>	<u>22,092,090</u>
Al 31 de diciembre del 2012				
Costo	8,008,177	12,265,350	2,611,715	22,885,242
Depreciación acumulada	-	(793,152)	-	(793,152)
Valor en libros	<u>8,008,177</u>	<u>11,472,198</u>	<u>2,611,715</u>	<u>22,092,090</u>
Movimiento 2013				
Adiciones (1)	2,080	11,512	2,871,736	2,885,328
Bajas, neto	-	-	(420,295)	(420,295)
Transferencias realizadas a activos fijos	1,899,806	1,270,226	(3,600,703)	(430,671)
Depreciación	-	(302,854)	-	(302,854)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2013	<u>9,910,063</u>	<u>12,451,082</u>	<u>1,462,453</u>	<u>23,823,598</u>
Al 31 de diciembre del 2013				
Costo	9,910,063	13,547,088	1,462,453	24,919,604
Depreciación acumulada	-	(1,096,006)	-	(1,096,006)
Valor en libros	<u>9,910,063</u>	<u>12,451,082</u>	<u>1,462,453</u>	<u>23,823,598</u>

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

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**
(Expresado en dólares estadounidenses)

12. OBLIGACIONES FINANCIERAS

2013

	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Al 31 de diciembre</u>	
			<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
Banco Internacional	8.8%	26-may-2016	145,352	239,775
Banco de la Producción	8.5%	21-ago-2017	<u>95,317</u>	<u>300,924</u>
			<u>240,669</u>	<u>540,699</u>

2012

	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Al 31 de diciembre</u>	
			<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
Banco Internacional	8.5 %	05-sep-2013	208,951	-
Banco de la Producción	8.5 %	21-ago-2017	<u>87,551</u>	<u>394,193</u>
			<u>296,502</u>	<u>394,193</u>

13. PROVEEDORES

Al 31 de diciembre de 2013 incluye principalmente US\$500,000 de saldo pendiente de pago por la compra de un terreno en Tambillo. Al 31 de diciembre del 2012 incluye principalmente US\$222,173 de saldo pendiente de pago por la compra de una oficina y parqueaderos en el edificio Shyris Century.

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

14. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de los principales saldos y transacciones realizadas durante los años 2013 y 2012 con compañías relacionadas:

<u>Sociedad</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Arrendos ganados</u>				
Allegro Ecuador S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	1,440	1,440
Bicicentro S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	3,878	-
Cinco Continentes C.A.	Entidad del Grupo	Comercial	3,740	-
Confecciones Recreativas Fibran Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	147,697	177,336
Confecciones Sport Competen Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	38,304	38,304
Deportes Biquila Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	15,900	63,600
Deportes y Recreación Ficchur	Entidad del Grupo	Comercial	14,249	33,255
Deportextremo S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	2,216	-
Detalmix Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	-	31,891
Distribuidora deportiva Batisport Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	1,122,169	744,357
Distribuidora deportiva DIDE S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	33,909	10,637
Equinox S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	793,550	495,728
Eventsports Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	18,978	23,443
Hacienda y Desarrollo Desmares S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	1,440	1,440
Confecciones Kamerino Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	14,249	19,332
K-misetas Deportivas Kadepo Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	41,280	1,440
Marathon Casa de Deportes S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	300,277	156,000
Mildepotes S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	359,611	284,830
Mixsport Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	38,127	216,080
Mundo Deportivo Emede S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	198,898	-
Mundo Deportivo Medeport S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	613,329	464,100
Overtain S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	1,440	1,440
Soluciones S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	1,440	1,440
Superdeporte S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	7,871,817	6,749,354
Teleshop Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	975,988	785,141
			<u>12,613,926</u>	<u>10,300,588</u>
<u>Arrendos diferidos</u>				
Deportes y Recreación Ficchur	Entidad del Grupo	Comercial	1,547	-
Detalmix Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	-	21,439
Distribuidora deportiva Batisport Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	202,133	254,155
Distribuidora deportiva DIDE S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	1,547	-
Equinox S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	38,076	135,993
Confecciones Kamerino Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	1,547	-
Mildepotes S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	15,997	15,376
Mundo Deportivo Emede S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	12,378	-
Mundo Deportivo Medeport S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	48,722	492,960
Superdeporte S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	1,017,669	753,894
Teleshop Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	134,074	68,313
			<u>1,473,690</u>	<u>1,742,130</u>

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Sociedad</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Comisiones Ganadas</u>				
Confecciones Recreativas Fibran Cía Ltda.	Entidad del Grupo	Financiera	8,542	8,817
Confecciones Sport Competen Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Financiera	-	3,472
Deportes y Recreación Ficchur	Entidad del Grupo	Financiera	38,957	37,077
Distribuidora deportiva Batisport Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Financiera	70	141
Distribuidora deportiva DIDE S.A.	Entidad del Grupo	Financiera	44,604	47,413
Equinox S.A.	Entidad del Grupo	Financiera	65,002	59,320
Eventsports Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Financiera	-	2,426
Confecciones Kamerino Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Financiera	10,406	3,958
Mil deportes S.A.	Entidad del Grupo	Financiera	-	332
Mixsport Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Financiera	2,594	995
Mundo Deportivo Emede S.A.	Entidad del Grupo	Financiera	-	-
Mundo Deportivo Medeport S. A.	Entidad del Grupo	Financiera	1,360	16,320
Superdeporte S.A.	Entidad del Grupo	Financiera	-	17,965
			<u>171,535</u>	<u>198,236</u>
<u>Intereses ganados</u>				
Confecciones Recreativas Fibran Cía Ltda.	Entidad del Grupo	Financiera	30,452	37,929
Confecciones Sport Competen Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Financiera	1,646	2,638
Deportes y Recreación Ficchur	Entidad del Grupo	Financiera	30,229	55,213
Distribuidora deportiva DIDE S.A.	Entidad del Grupo	Financiera	18,301	27,444
Eventsports Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Financiera	-	732
Confecciones Kamerino Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Financiera	-	9,194
Mixsport Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Financiera	-	427
Soluciones S.A.	Entidad del Grupo	Financiera	9,026	9,051
Teleshop Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Financiera	-	564
			<u>89,654</u>	<u>143,192</u>
<u>Intereses pagados</u>				
Distribuidora deportiva Batisport Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Financiera	12,621	19,301
Mundo Deportivo Medeport S. A.	Entidad del Grupo	Financiera	13,228	3,054
			<u>25,849</u>	<u>22,355</u>
<u>Reembolso de gastos</u>				
Mundo Deportivo Emede S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	30,458	-
Mixsport Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	-	39,356
			<u>30,458</u>	<u>39,356</u>
<u>Préstamos recibidos</u>				
Mundo Deportivo Medeport S. A.	Entidad del Grupo	Financiera	<u>222,173</u>	<u>222,173</u>
<u>Préstamos cancelados</u>				
Mundo Deportivo Medeport S. A.	Entidad del Grupo	Financiera	<u>444,346</u>	<u>-</u>

INMOBILIARIA INVEST A S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

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

<u>Sociedad</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Cuentas por cobrar corto plazo</u>				
Allegro Ecuador S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	250	1,498
Bicicentro S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	4,033	-
Cinco Continentes C.A.	Entidad del Grupo	Comercial	1,945	-
Confecciones Recreativas Fibran Cía Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	45,132	194,128
Confecciones Sport Conpeten Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	6,858	63,390
Deportes Biquila Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	-	37,440
Deportes y Recreación Ficthur	Entidad del Grupo	Comercial	59,269	372,410
Deportextremo S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	2,305	-
Distribuidora deportiva Batisport Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	74,697	-
Distribuidora deportiva DIDE S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	68,492	153,374
Equinox S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	124,809	-
Eventsports Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	2,187	3,121
Hacienda y Desarrollo Desmares S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	250	1,498
Confecciones Kamerino Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	4,516	135,160
K-m isetas Deportivas Kadepo Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	42,432	1,498
Marathon Casa de Deportes S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	149,760	162,240
Mildeportes S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	39,442	2,822
Mixsport Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	-	22,490
Mundo Deportivo Emede S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	59,350	-
Mundo Deportivo Medeport S. A.	Entidad del Grupo	Comercial	71,324	118,570
Overtaim S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	875	1,498
Soluciones S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	1,498
Superdeporte S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	282,421	14,231
Teleshop Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	97,609	4,333
			<u>1,137,956</u>	<u>1,291,199</u>
<u>Préstamos por cobrar</u>				
Confecciones Sport Conpeten Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Financiera	-	32,200
			<u>-</u>	<u>32,200</u>
<u>Intereses por cobrar</u>				
Confecciones Recreativas Fibran Cía Ltda.	Entidad del Grupo	Financiera	4,987	45,655
Confecciones Sport Conpeten Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Financiera	-	11,434
Deportes y Recreación Ficthur	Entidad del Grupo	Financiera	29,624	104,512
Distribuidora deportiva DIDE S.A.	Entidad del Grupo	Financiera	9,041	49,570
Eventsports Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Financiera	-	717
Confecciones Kamerino Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Financiera	16,893	16,893
Mixsport Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Financiera	-	419
Soluciones S.A.	Entidad del Grupo	Financiera	17,715	8,870
Teleshop Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Financiera	-	553
			<u>78,260</u>	<u>238,623</u>
			<u>1,216,216</u>	<u>1,562,022</u>

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Sociedad</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Cuentas por cobrar largo plazo (1)</u>				
Confecciones Recreativas Fibrán Cía Ltda.	Entidad del Grupo	Financiera	367,985	367,867
Deportes y Recreación Ficthur	Entidad del Grupo	Financiera	370,000	370,000
Distribuidora deportiva DIDE S.A.	Entidad del Grupo	Financiera	224,000	224,000
Soluciones S.A.	Entidad del Grupo	Financiera	110,478	110,478
			<u>1,072,463</u>	<u>1,072,345</u>
<u>Cuentas por pagar</u>				
Worldsport Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	569	569
Equinox S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	29,681
Distribuidora deportiva Batisport Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	-	222,229
			<u>569</u>	<u>252,479</u>
<u>Intereses por pagar</u>				
Mundo Deportivo Medeport S. A.	Entidad del Grupo	Financiera	-	3,004
Distribuidora deportiva Batisport Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Financiera	444	1,705
			<u>444</u>	<u>4,709</u>
<u>Prestamos por pagar</u>				
Mundo Deportivo Medeport S. A.	Entidad del Grupo	Financiera	-	222,173
			<u>1,013</u>	<u>479,361</u>
<u>Dividendos por pagar</u>				
Allegro Ecuador S.A.	Entidad del Grupo	Financiera	11,398	11,398
Corral Alban Fausto Fernando	Entidad del Grupo	Financiera	-	22,710
			<u>11,398</u>	<u>34,108</u>

La Compañía mantiene saldos por cobrar por préstamos otorgados a sus entidades relacionadas con vencimientos hasta diciembre del 2019, lo cual generó un ingreso por intereses de US\$89,654 (2012: US\$143,192). Ver Nota 23.

Adicionalmente, la Compañía mantuvo saldos por pagar por préstamos recibidos de sus entidades relacionadas, lo cual generó un gasto por intereses de US\$25,849 (2012: US\$22,355). Ver Nota 23.

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

15. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

(a) Situación fiscal

INMOBILIARIA INVEST A.S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**
(Expresado en dólares estadounidenses)

Los ejercicios fiscales 2011 al 2013 están sujetos a una posible fiscalización por parte de las autoridades tributarias.

(b) Impuesto a la renta corriente

La composición del impuesto a la renta es el siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Impuesto a la renta corriente:	644,020	558,256
Impuesto a la renta diferido:		
Generación de impuesto por diferencias temporales	<u>(29,300)</u>	<u>(29,300)</u>
	<u>614,720</u>	<u>528,956</u>

Impuesto corriente

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la determinación del impuesto a la renta corriente por pagar es el siguiente:

Conciliación contable tributaria

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Utilidad antes de participación laboral e impuesto a la renta	2,785,996	2,282,600
Menos - Participación a trabajadores	<u>-</u>	<u>-</u>
	2,785,996	2,282,600
Más: Gastos no deducibles (1)	<u>141,369</u>	<u>144,602</u>
Base tributaria	2,927,365	2,427,202
Tasa impositiva	<u>22%</u>	<u>23%</u>
Impuesto a la renta causado	<u>644,020</u>	<u>558,256</u>
Menos: Retenciones en la fuente del año	<u>(1,142,554)</u>	<u>(974,118)</u>
Impuesto a la renta por pagar	<u>(498,534)</u>	<u>(415,862)</u>

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

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**
(Expresado en dólares estadounidenses)

(c) Impuesto a la renta diferido

El análisis de impuestos diferidos es el siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Impuestos diferidos pasivos:		
Impuesto diferido pasivo que se recuperará después de 12 meses	411,469	440,769
Impuesto diferido pasivo que se recuperará dentro de 12 meses	<u>29,300</u>	<u>29,300</u>
	<u>440,769</u>	<u>470,069</u>

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

Al 1 de enero del 2012	499,369
Crédito a resultados por impuestos diferidos	<u>(29,300)</u>
Al 31 de diciembre del 2012	470,069
Crédito a resultados por impuestos diferidos	<u>(29,300)</u>
Al 31 de diciembre del 2013	<u>440,769</u>

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

	<u>Propiedades de Inversión</u>
Impuestos diferidos pasivos y activos:	
Al 1 de enero del 2012	499,369
(Crédito) débito a resultados por impuestos diferidos	<u>(29,300)</u>
Al 31 de diciembre del 2012	470,069
(Crédito) débito a resultados por impuestos diferidos	<u>(29,300)</u>
Al 31 de diciembre del 2013	<u>440,769</u>

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

La relación entre el gasto por impuesto y la utilidad antes de impuestos de los años 2013 y 2012 se muestra a continuación:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta	<u>2,785,996</u>	<u>2,282,600</u>
Tasa impositiva vigente	22%	23%
Efecto fiscal de los gastos no deducibles al calcular la ganancia fiscal	612,919	524,998
Más: Gastos no deducibles	31,101	33,258
Diferencias generadas entre NIIF y base tributaria	<u>(29,300)</u>	<u>(29,300)</u>
Impuesto a la renta	<u>614,720</u>	<u>528,956</u>
Tasa efectiva	22%	23%

(d) Legislación sobre 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 o locales en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$6,000,000. Se incluye como parte relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio del próximo año 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.

La Administración de la Compañía considera que: i) basada en los resultados del estudio de precios de transferencias del 2012, el que concluyó que no existían ajustes a los montos de impuesto a la renta de ese año, y ii) en el diagnóstico preliminar realizado con el apoyo de sus asesores tributarios, para las transacciones del 2013, ha concluido que no habrá impacto sobre la provisión de impuesto a la renta del año 2013. El estudio final estará disponible en las fechas que requieran las autoridades tributarias.

(e) Otros asuntos -

El 29 de diciembre de 2010 se publicó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones que entró en vigencia a partir de enero del 2011.

Entre algunos de los temas se incluyen: determinación y pago del salario digno, establecimiento de zonas especiales de desarrollo económico como un destino aduanero, reformas tributarias aduaneras (exigibilidad, extinción, exenciones), exoneración del pago del Impuesto a la renta hasta por 5 años para el desarrollo de inversiones nuevas y productivas, nuevas deducciones del 100% adicional por depreciación de maquinarias y equipos que preserven el medio ambiente y la reducción progresiva del Impuesto a la renta hasta llegar al 22% en el 2013.

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**
(Expresado en dólares estadounidenses)

Depreciación de Revaluación Decreto Ejecutivo No. 1180 -

Con fecha 30 de mayo del 2012, el Servicio de Rentas Internas promulgó el Decreto Ejecutivo No. 1180 en el que se reforma el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, eliminando el literal mediante el cual, la autoridad tributaria y los contribuyentes consideraban sin efectos tributarios la revaluación de activos fijos.

Sin embargo, la Compañía decidió continuar tomando como gasto no deducible de la base imponible sujeta al impuesto a la renta, el valor de la depreciación de la revaluación de activos fijos efectuada a la fecha de transición de las NIIF y de las revaluaciones posteriores, consecuentemente, la Compañía mantendrá el pasivo por impuestos diferidos por este concepto.

16. PROVISIONES

	<u>Saldos al inicio del año</u>	<u>Incrementos</u>	<u>Pagos y/o utilizaciones</u>	<u>Saldos al final del año</u>
<u>Año 2013</u>				
Beneficios sociales (1)	<u>47,594</u>	<u>257,588</u>	<u>(235,730)</u>	<u>69,452</u>
<u>Obligaciones por beneficios definidos</u>				
Jubilación patronal	-	37,741	-	37,741
Deshaucio	-	65,280	-	65,280
	<u>-</u>	<u>103,021</u>	<u>-</u>	<u>103,021</u>
<u>Año 2012</u>				
Beneficios sociales (1)	<u>338</u>	<u>248,746</u>	<u>(201,490)</u>	<u>47,594</u>

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

17. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

El saldo de la provisión para jubilación patronal y desahucio al 31 de diciembre de 2013, corresponde al 100% del valor actual de la reserva matemática calculada actuarialmente por un profesional independiente para todos los trabajadores, que a dichas fechas se encontraban prestando servicios para la Compañía. Al 31 de diciembre del 2012, no se efectuó este cálculo actuarial.

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**
(Expresado en dólares estadounidenses)

Los principales supuestos actuariales usados fueron los siguientes:

	<u>2013</u>
Tasa de descuento	7.00%
Tasa de incremento salarial (incluye ascensos laborales)	3.00%
Tasa de incremento de pensiones	2.50%
Tabla de rotación (promedio)	8.90%
Vida Laboral Promedio Remanente	0.6
Tabla de mortalidad e invalidez (1)	TM IESS 2002

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

El movimiento de la provisión para la jubilación patronal y desahucio al 31 de diciembre del 2013 en el pasivo ha sido el siguiente:

	<u>Jubilación</u>	<u>Desahucio</u>
A 1 de enero	-	-
Costo por servicios corrientes	114	70
Costo por intereses	44	65
Pérdidas/(ganancias) actuariales (1)	<u>37,583</u>	<u>65,145</u>
Al 31 de diciembre	<u>37,741</u>	<u>65,280</u>

- (1) Se determinan mediante estudio actuarial, generadas por los efectos de las diferencias entre las hipótesis actuariales previas y sucesos efectivamente ocurridos, y se registran en otros resultados integrales (ORI).

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

	<u>Jubilación</u>	<u>Desahucio</u>
Costo por servicios corrientes	114	70
Costo por intereses	<u>44</u>	<u>65</u>
A 31 de diciembre	<u>158</u>	<u>135</u>

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**
(Expresado en dólares estadounidenses)

18. OTROS PASIVOS

	<u>2013</u>		<u>2012</u>	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
Arriendos Diferidos (1)	1,148,744	5,321,131	607,094	5,573,927
Dividendos por pagar	11,398	-	34,108	-
Otras menores	16,944	-	7,500	-
	<u>1,177,086</u>	<u>5,321,131</u>	<u>648,702</u>	<u>5,573,927</u>

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

19. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre de 2013 y 2012 comprende 10,115,000 acciones ordinarias de valor nominal US\$1 cada una.

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.

Resultados acumulados

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

Resultados acumulados de aplicación inicial de NIIF

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

INMOBILIARIA INVEST A S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**

(Expresado en dólares estadounidenses)

21. COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA

<u>2013</u>	<u>Costo de ventas</u>	<u>Gastos administrativos</u>	<u>Total</u>
Sueldos y salarios	-	228,720	228,720
Gastos por beneficios a los empleados	-	66,654	66,654
Arriendos y derechos sobre locales arrendados	-	-	-
Amortización de locales concesionados	9,127,994	-	9,127,994
Honorarios y Servicios	1,039,794	-	1,039,794
Gastos por depreciación	-	105,702	105,702
Seguros	370,445	34,062	404,507
Gastos de Mantenimiento	54,028	-	54,028
Impuestos	20,101	121	20,222
Otros menores	44,021	104,814	148,835
	-	2,319	2,319
	<u>10,656,383</u>	<u>542,392</u>	<u>11,198,775</u>

<u>2012</u>	<u>Costo de ventas</u>	<u>Gastos administrativos</u>	<u>Total</u>
Sueldos y salarios	-	228,720	228,720
Gastos por beneficios a los empleados	-	65,906	65,906
Arrendados	7,094,519	-	7,094,519
Amortización de locales concesionados	702,332	-	702,332
Gastos de publicidad	-	30	30
Honorarios y Servicios	-	86,689	86,689
Gastos por depreciación	349,692	15,316	365,008
Seguros	47,395	-	47,395
Gastos de Mantenimiento	55,718	280	55,998
Impuestos	37,067	98,785	135,852
Otros menores	-	2,373	2,373
	<u>8,286,723</u>	<u>498,099</u>	<u>8,784,822</u>

22. OTROS INGRESOS, NETO

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Comisión garantía	171,535	195,652
Otros gastos	(27,018)	(9,290)
	<u>144,517</u>	<u>186,362</u>

INMOBILIARIA INVEST A S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**
(Expresado en dólares estadounidenses)

23. INGRESOS FINANCIEROS, NETO

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ingreso por intereses préstamos relacionadas	89,654	143,192
Gastos por intereses préstamos relacionadas	(25,849)	(22,355)
Gastos bancarios	(405)	(871)
Otros	<u>(25,748)</u>	<u>15,106</u>
Ingresos financieros, netos	<u>37,652</u>	<u>135,072</u>

24. PRINCIPALES COMPROMISOS

Los compromisos más importantes de la Compañía, al 31 de diciembre de 2013, se detallan a continuación:

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

25. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2013 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

* * * *