

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 (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 2015, han sido emitidos con la autorización de fecha 25 de marzo del 2016 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 Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, estas políticas han sido diseñadas en función a las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2015, que han sido 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.

2.1.1 Nuevos pronunciamientos contables

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

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

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
NK 1	Enmiendas sobre revelaciones relacionadas con materialidad, disgregación y subtotales, notas y Otros resultados integrales.	1 de enero 2016
NK 16 y 18	Enmiendas a estas Normas relacionadas con los métodos de depreciación y amortización.	1 de enero 2016
NK 16 y 41	Enmiendas a estas Normas relacionadas con las plantas portadoras de frutos (activo biológico) y su inclusión como parte del rubro "Propiedades, planta y equipo".	1 de enero 2016
NK 19	Mejoras que clarifican el modo de determinar la tasa de descuento para las obligaciones por beneficios post-empleo.	1 de enero 2016
NK 27	Enmienda que trata de la inclusión del método de valor patrimonial proporcional (VPP) para la valoración de inversiones.	1 de enero 2016
NK 34	Mejoras que clarifican lo relacionado con la información revelada en el reporte interino y las referencias incluidas en el mismo.	1 de enero 2016
NIIF 5	Mejoras que clarifican ciertos temas de clasificación entre activos mantenidos para la venta o para su distribución.	1 de enero 2016
NIIF 7	Mejoras que modifican lo relacionado a las revelaciones de los contratos de prestación de servicios y las revelaciones requeridas para los estados financieros interinos.	1 de enero 2016
NIIF 9	Publicación de la norma "Instrumentos financieros", versión completa.	1 de enero 2018
NIIF 10 y NK 28	Enmiendas relacionadas con la venta o la aportación de bienes entre un inversor y su asociada o negocio conjunto.	1 de enero 2016
NIIF 10, NIIF 12 y NK 28	Enmiendas a este grupo de Normas, que clarifican ciertos aspectos sobre la preparación y elaboración de estados financieros consolidados y acerca de la opción del método del valor patrimonial proporcional en entidades que no son entidades de inversión.	1 de enero 2016
NIIF 11	Enmienda relativa a la adquisición de una participación en una operación conjunta "Acuerdos conjuntos".	1 de enero 2016
NIIF 14	Publicación de la Norma "Cuentas de diferimientos de actividades reguladas".	1 de enero 2016
NIIF 15	Publicación de la Norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta Norma reemplazará a la NK 11 y 18.	1 de enero 2018

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

2.1.2 Moneda funcional y moneda de presentación

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

2.2 Efectivo

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

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 (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 2015 y 2014, 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 2015 (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 2015 y 2014 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 2015**
(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 2015 (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.

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 mixto, de acuerdo a la composición societaria de cada Compañía y su domiciliación específicamente, para los regímenes fiscales preferentes se considera el 25% y para regímenes domiciliados en Ecuador se aplicará el 22%, y en el caso de que la participación societaria sea igual o menor al 50% se aplicará la tarifa del 25% porcentualmente de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12%.

En el año 2014, las normas tributarias vigentes establecían una tasa de Impuesto del 22% de las utilidades gravables, la cual fue aplicada por la Compañía.

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

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

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

Durante el 2015 y 2014 la Compañía registró como impuesto a la renta corriente causado el valor determinado sobre la base del 25% (2014: 22%) sobre las utilidades gravables puesto que este valor fue mayor al anticipo mínimo del impuesto a la renta correspondiente.

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):

Al 31 de diciembre de 2014 la compañía reversó el saldo mantenido hasta el año 2013 correspondiente a jubilación patronal y desahucio, debido a que en la actualidad la compañía solo mantiene bajo nomina a personal clave, que por regulaciones de ley no gozan de este beneficio.

2.10 Provisiones corrientes

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

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada periodo, teniendo en cuenta los riesgos y las

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

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.

2.12 Reconocimiento de ingresos

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

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

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS, POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

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 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.

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

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 2015 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 2015 no hubo variación en las tasa de interés de las obligaciones financieras mantenidas.

b) Riesgo de crédito:

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

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

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

c) Riesgo de liquidez:

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

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

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	Mayores a 1 año
<u>Al 31 de diciembre de 2015</u>		
Obligaciones financieras	181,836	79,943
Proveedores	472,027	-
Compañías relacionadas	649	-
<u>Al 31 de diciembre de 2014</u>		
Obligaciones financieras	863,618	261,580
Proveedores	175,717	-
Relacionadas	9,408	-

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:

	2015	2014
Cuentas por pagar proveedores	472,027	175,717
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	649	9,408
Obligaciones financieras	261,779	1,125,198
Menos: Efectivo	(589,829)	(1,034,038)
Deuda neta	144,626	276,285
Total Patrimonio	28,658,514	27,395,122
Capital total	28,803,140	27,671,407
Ratio de apalancamiento	1%	1%

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**
(Expresado en dólares estadounidenses)

5. INSTRUMENTO FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros

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

	<u>2015</u>		<u>2014</u>	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo	<u>589,829</u>	-	<u>1,034,038</u>	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Cuentas por cobrar a terceros	28,523	-	170,045	-
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	<u>2,003,634</u>	<u>728,751</u>	<u>1,252,015</u>	<u>728,751</u>
Total activos financieros	<u>2,032,157</u>	<u>728,751</u>	<u>1,422,060</u>	<u>728,751</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Obligaciones financieras	181,836	79,944	863,618	261,580
Cuentas por pagar				
Proveedores	472,027	-	175,717	-
Compañías relacionadas	649	-	9,408	-
Total pasivos financieros	<u>654,512</u>	<u>79,944</u>	<u>1,048,743</u>	<u>261,580</u>

Valor razonable de instrumentos financieros

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

6. EFECTIVO

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bancos (1)	<u>589,829</u>	<u>1,034,038</u>

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

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**
(Expresado en dólares estadounidenses)

7. CUENTAS POR COBRAR A TERCEROS

Se compone de:

	<u>2015</u>		<u>2014</u>
Préstamos por cobrar	1,610	(1)	140,205
Otras cuentas por cobrar	<u>26,913</u>		<u>29,840</u>
	<u>28,523</u>		<u>170,045</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2014 correspondía a préstamo otorgado a la compañía Negocios Inmobiliarios Negcora en enero del 2012 con un plazo de 48 meses renovable.

8. IMPUESTOS POR RECUPERAR

Se compone de:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Año 2011	-	280,273
Año 2012	415,862	415,862
Año 2013	498,534	498,534
Año 2014	700,211	700,211
Año 2015	<u>801,923</u>	<u>-</u>
	<u>2,416,530</u>	<u>1,894,880</u>

9. OTROS ACTIVOS

	<u>2015</u>		<u>2014</u>	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
Derechos sobre locales arrendados (1)	934,796	4,927,202	1,006,986	4,863,608
Seguros pagados por adelantado	30,957	-	32,763	-
Garantías	-	480,586	-	480,586
	<u>965,753</u>	<u>5,407,788</u>	<u>1,039,749</u>	<u>5,344,194</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 2015 de US\$1,222,057 (2014: US\$1,108,259). Ver Nota 20.

INMOBILIARIA INVESTADA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015
 (Expresado en dólares estadounidenses)

10. ACTIVOS FIJOS

Descripción	Maquinarias y equipos	Unidades de transporte	Muebles y enseres	Equipos de computo	Equipos diversos	Instalaciones y adecuaciones	Total
Al 1 de enero del 2014							
Costo	74,766	49,634	128,872	29,015	260,982	1,376,211	1,919,480
Depreciación acumulada	(7,801)	(32,162)	(12,161)	(28,415)	(16,151)	(974,506)	(1,081,256)
Valor en libros	66,965	17,472	116,711	600	244,831	397,833	838,224
Movimiento 2014							
Adiciones	-	-	-	2,471	1,353	19,695	23,519
Transferencias realizadas a propiedades de inversión	6,872	-	-	4,016	2,394	108,121	121,303
Depreciación	(7,088)	(9,326)	(12,391)	(1,083)	(26,614)	(96,002)	(153,704)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2014	66,749	17,146	104,320	623	221,604	429,747	840,449
Al 31 de diciembre del 2014							
Costo	81,638	49,634	128,872	36,102	264,629	1,594,027	2,064,902
Depreciación acumulada	(15,769)	(32,088)	(24,552)	(29,308)	(12,665)	(1,070,108)	(1,215,029)
Valor en libros	65,869	17,546	104,320	6,794	221,964	433,559	849,882
Movimiento 2015							
Adiciones	-	-	1,011	1,458	3,890	28,449	34,808
Depreciación	(8,197)	(9,327)	(12,436)	(3,491)	(27,261)	(101,197)	(162,909)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2015	57,672	7,619	92,884	3,303	198,593	360,811	753,982
Al 31 de diciembre del 2015							
Costo	81,638	49,634	129,883	37,560	268,519	1,532,476	2,099,710
Depreciación acumulada	(23,966)	(42,015)	(36,938)	(31,999)	(60,026)	(1,171,865)	(1,476,839)
Valor en libros	57,672	7,619	92,945	5,561	198,593	360,811	753,181

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**
(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 2014				
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>10,857,845</u>	<u>1,462,453</u>	<u>23,823,598</u>
Movimiento 2014				
Adiciones (1)	-	-	1,764,673	1,764,673
Transferencias realizadas a activos fijos	1,316,076	-	(1,438,079)	(122,003)
Depreciación	-	(310,511)	-	(310,511)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2014	<u>11,226,139</u>	<u>10,547,334</u>	<u>1,789,047</u>	<u>25,155,757</u>
Al 31 de diciembre del 2014				
Costo	11,226,139	13,547,088	1,789,047	26,562,274
Depreciación acumulada	-	(1,406,517)	-	(1,406,517)
Valor en libros	<u>11,226,139</u>	<u>12,140,571</u>	<u>1,789,047</u>	<u>25,155,757</u>
Movimiento 2015				
Adiciones (1)	-	-	576,291	576,291
Transferencias	-	1,498,458	(1,498,458)	-
Depreciación	-	(375,452)	-	(375,452)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2015	<u>11,226,139</u>	<u>13,263,577</u>	<u>866,880</u>	<u>25,356,596</u>
Al 31 de diciembre del 2015				
Costo	11,226,139	15,045,546	866,880	27,138,565
Depreciación acumulada	-	(1,781,969)	-	(1,781,969)
Valor en libros	<u>11,226,139</u>	<u>13,263,577</u>	<u>866,880</u>	<u>25,356,596</u>

- (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 2015**
(Expresado en dólares estadounidenses)

12. OBLIGACIONES FINANCIERAS

2015

	Tasa de <u>interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Al 31 de diciembre</u>	
			<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
Banco Internacional	8.8%	26-may-2016	70,337	-
Banco de la Producción	8.5%	21-ago-2017	111,499	79,943
			<u>181,836</u>	<u>79,943</u>

2014

	Tasa de <u>interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Al 31 de diciembre</u>	
			<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
Banco Internacional (1)	8.5%	7-ene-2015	581,318	-
Banco Internacional	8.8%	26-may-2016	171,148	70,280
Banco de la Producción	8.5%	21-ago-2017	111,152	191,300
			<u>863,618</u>	<u>261,580</u>

(1) El préstamo fue cancelado en su fecha de vencimiento, 7 de enero del 2015.

13. PROVEEDORES

Al 31 de diciembre de 2015 incluye principalmente US\$267,025 de saldo pendiente de pago a la Administradora del Pacífico S.A. por el arriendo de locales comerciales, y US\$91,119 a la Inmobiliaria Piedra Huasi S.A por la contratación de concesión para locales. Al 31 de diciembre de 2014 incluye principalmente US\$60,553 de saldo pendiente de pago por la remodelación de una casa ubicada en el centro histórico de Quito y la cual será arrendada en un futuro a su compañía relacionada Superdeportes, S.A., y US\$43,963 por la contratación de una póliza de seguro multiriesgo industrial.

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 (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 2015 y 2014 con compañías relacionadas:

<u>Sociedad</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Arrendos ganados</u>				
Allegro Ecuador S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	1,440	1,440
Asercop S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	90,000	-
Bicicentro S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	23,268	23,268
Confecciones Recreativas Fibran Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	149,082	149,082
Confecciones Sport Competen Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	38,304	38,304
Deportes y Recreación Ficchur	Entidad del Grupo	Comercial	13,636	5,773
Deportextremo S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	7,756
Distribuidora Deportiva Batissport Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	-	709,095
Distribuidora Deportiva DDE S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	32,359	30,373
Equinox S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	756,531	679,790
Eventsports Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	5,000	15,853
Hacienda y Desarrollo Desamars S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	1,440	1,440
Confecciones Kamerino Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	6,254	7,173
Kamisetas Deportivas Kadepo Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	-	-
Marathon Casa de Deportes S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	283,662	373,662
Mídeportes S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	471,475	420,446
Mídeportivo Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	9,861	-
Misport Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	22,063	33,282
Mundo Deportivo Emede S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	18,781	155,370
Mundo Deportivo Medeport S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	826,647	692,943
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	9,549,659	9,208,624
Teleshop Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	997,366	1,022,399
			<u>13,399,708</u>	<u>15,578,955</u>
<u>Arrendos diferidos</u>				
Distribuidora Deportiva Batissport Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	-	15,554
Equinox S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	71,225
Mídeportes S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	32,375
Mundo Deportivo Emede S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	32,375
Mundo Deportivo Medeport S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	76,679	97,324
Superdeporte S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	1,100,585	270,138
Teleshop Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	48,677	29,814
			<u>1,225,941</u>	<u>548,605</u>

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Sociedad</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Comisiones ganadas</u>				
Confecciones Recreativas Fibran Cía Ltda.	Entidad del Grupo	Financiera	19,471	15,833
Confecciones Sport Competenc Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Financiera	-	32
Deportes y Recreación Ficchur	Entidad del Grupo	Financiera	16,090	51,358
Distribuidora Deportiva Batisport Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Financiera	-	137
Distribuidora Deportiva DIDE S.A.	Entidad del Grupo	Financiera	34,686	33,937
Equinox S.A.	Entidad del Grupo	Financiera	100,379	57,728
Eventsports Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Financiera	569	-
Confecciones Kamerino Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Financiera	-	9,367
Mildepotes S.A.	Entidad del Grupo	Financiera	8,167	-
Mixdeportivo Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Financiera	957	-
Mixsport Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Financiera	6,544	873
Mundo Deportivo Medeport S. A.	Entidad del Grupo	Financiera	9,268	536
Superdeporte S.A.	Entidad del Grupo	Financiera	9,438	-
			<u>205,269</u>	<u>169,801</u>
<u>Intereses ganados</u>				
Confecciones Recreativas Fibran Cía Ltda.	Entidad del Grupo	Financiera	24,887	30,649
Deportes y Recreación Ficchur	Entidad del Grupo	Financiera	22,099	28,265
Distribuidora Deportiva DIDE S.A.	Entidad del Grupo	Financiera	-	7,160
Distribuidora Deportiva Batisport Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Financiera	-	232,296
Solucionesa S.A.	Entidad del Grupo	Financiera	9,165	9,084
Superdeporte S.A.	Entidad del Grupo	Financiera	4,696	-
			<u>60,847</u>	<u>307,454</u>
<u>Intereses pagados</u>				
Superdeporte S.A.	Entidad del Grupo	Financiera	-	5,834
Distribuidora Deportiva Batisport Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Financiera	-	3,681
Detahix Cía Ltda.	Entidad del Grupo	Financiera	-	315
Deportes Biquila Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Financiera	-	315
Mixdeportivo Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Financiera	-	157
			<u>-</u>	<u>9,702</u>
<u>Reembolso de gastos</u>				
Mundo Deportivo Emede S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	30,841	30,972
			<u>30,841</u>	<u>30,972</u>

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)**

<u>Préstamos recibidos</u>				
Superdeporte S.A.	Entidad del Grupo	Financiera	-	1,765,000
Distribuidora Deportiva Batisport Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Financiera	-	940,000
Detalmix Cía Ltda.	Entidad del Grupo	Financiera	-	200,000
Deportes Biquila Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Financiera	-	200,000
Mixdeportivo Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Financiera	-	100,000
			-	<u>3,205,000</u>
<u>Préstamos cancelados</u>				
Superdeporte S.A.	Entidad del Grupo	Financiera	-	1,765,000
Distribuidora Deportiva Batisport Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Financiera	-	940,000
Detalmix Cía Ltda.	Entidad del Grupo	Financiera	-	200,000
Deportes Biquila Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Financiera	-	200,000
Mixdeportivo Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Financiera	-	100,000
			-	<u>3,205,000</u>
<u>Préstamos otorgados</u>				
Distribuidora Deportiva Batisport Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Financiera	-	2,900,000
			-	<u>2,900,000</u>
<u>Préstamos cobrados</u>				
Distribuidora Deportiva Batisport Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Financiera	-	2,900,000
			-	<u>2,900,000</u>

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015
(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>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Cuentas por cobrar corto plazo</u>				
Bicicentro S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	28,232
Asereop S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	93,600	-
Cinco Continentes C.A.	Entidad del Grupo	Comercial	1,945	1,945
Confecciones Recreativas Fibran Cia Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	388,088	217,594
Confecciones Sport Competenc Cia. Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	85,302	46,730
Deportes y Recreación Ficchur	Entidad del Grupo	Comercial	-	6,412
Deportextremo S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	10,371	10,371
Distribuidora Deportiva Batisport Cia. Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	-	11,313
Distribuidora Deportiva DIDE S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	6,903
Equinox S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	23,400	34,304
Ev entsports Cia. Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	49	1,300
Confecciones Kamerino Cia. Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	-	4,491
Marathon Casa de Deportes S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	(35,339)	224,640
Mildeportes S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	45,164	66,210
Mixdeportivo Cia. Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	10,978	-
Mixsport Cia. Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	927	2,095
Mundo Deportivo Emede S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	6,961
Mundo Deportivo Medeport S. A.	Entidad del Grupo	Comercial	242,543	30,742
Soluciones S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	125
Superdeporte S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	1,015,527	307,859
Teleshop Cia. Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	53,825	95,690
			<u>1,936,380</u>	<u>1,103,917</u>
<u>Intereses por cobrar</u>				
Confecciones Recreativas Fibran Cia Ltda.	Entidad del Grupo	Financiera	26,976	2,587
Deportes y Recreación Ficchur	Entidad del Grupo	Financiera	-	2,242
Distribuidora Deportiva Batisport Cia. Ltda.	Entidad del Grupo	Financiera	-	116,650
Soluciones S.A.	Entidad del Grupo	Financiera	35,600	26,610.00
Superdeporte S.A.	Entidad del Grupo	Financiera	4,678	-
			<u>67,254</u>	<u>148,098</u>
			<u>2,003,634</u>	<u>1,252,015</u>

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**
(Expresado en dólares estadounidenses)

Sociedad	Relación	Transacción	2015	2014
<u>Cuentas por cobrar largo plazo (i)</u>				
Confecciones Recreativas Fibran Cia Ltda.	Entidad del Grupo	Financiera	295,258	295,258
Superdeportes S.A.	Entidad del Grupo	Financiera	323,014	323,014
Soluciosa S.A.	Entidad del Grupo	Financiera	110,479	110,479
			<u>728,751</u>	<u>728,751</u>
<u>Cuentas por pagar</u>				
Worldsport Cia. Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	569	569
Teleshop Cia. Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	80	-
			<u>649</u>	<u>569</u>
<u>Intereses por pagar</u>				
Superdeporte S.A.	Entidad del Grupo	Financiera	-	5,717
Distribuidora Deportiva Batisport Cia. Ltda.	Entidad del Grupo	Financiera	-	2,350
Detalmix Cia Ltda.	Entidad del Grupo	Financiera	-	309
Deportes Biquila Cia. Ltda.	Entidad del Grupo	Financiera	-	309
Mixdeportivo Cia. Ltda.	Entidad del Grupo	Financiera	-	154
			<u>-</u>	<u>8,839</u>
			<u>649</u>	<u>9,408</u>
<u>Dividendos por pagar</u>				
Allegro Ecuador S.A.	Entidad del Grupo	Financiera	1,980,000	1,980,000
Rodrigo Ribadeneira	Entidad del Grupo	Financiera	19,733	19,733
			<u>1,999,733</u>	<u>1,999,733</u>

- (i) Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 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\$60,847. Ver Nota 22.

Adicionalmente durante el año 2014 la Compañía otorgó préstamos a sus compañías relacionadas los cuales fueron cobrados en el mismo año y generaron ingresos por intereses de US\$246,607.

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

Los ejercicios fiscales del 2013 al 2015 están sujetos a una posible 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 DE 2015**
(Expresado en dólares estadounidenses)

(b) Impuesto a la renta corriente

La composición del impuesto a la renta es el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Impuesto a la renta corriente:	473,078	456,104
Impuesto a la renta diferido:		
Generación de impuesto por diferencias temporales	<u>(29,300)</u>	<u>(29,300)</u>
	<u>443,778</u>	<u>426,804</u>

Impuesto corriente

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la determinación del impuesto a la renta corriente por pagar es el siguiente:

Conciliación contable tributaria

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Utilidad antes de participación laboral e impuesto a la renta	2,008,435	2,267,851
Menos - Participación a trabajadores	<u>(301,265)</u>	<u>(340,178)</u>
	1,707,170	1,927,673
Más: Gastos no deducibles (1)	<u>185,143</u>	<u>145,529</u>
Base tributaria	1,892,313	2,073,202
Tasa impositiva	25%	22%
Impuesto a la renta causado	<u>473,078</u>	<u>456,104</u>
Menos: Retenciones en la fuente del año	<u>(1,203,271)</u>	<u>(1,156,315)</u>
Credito tributario del año	<u>(730,193)</u>	<u>(700,211)</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 2015**
(Expresado en dólares estadounidenses)

(c) Impuesto a la renta diferido

El análisis de impuestos diferidos es el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Impuestos diferidos pasivos:		
Impuesto diferido pasivo que se recuperará después de 12 meses	352,869	382,169
Impuesto diferido pasivo que se recuperará dentro de 12 meses	<u>29,300</u>	<u>29,300</u>
	<u>382,169</u>	<u>411,469</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 2014	440,769
Crédito a resultados por impuestos diferidos	<u>(29,300)</u>
Al 31 de diciembre del 2014	411,469
Crédito a resultados por impuestos diferidos	<u>(29,300)</u>
Al 31 de diciembre del 2015	<u>382,169</u>

La relación entre el gasto por impuesto y la utilidad antes de impuestos de los años 2015 y 2014 se muestra a continuación:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta	<u>1,707,170</u>	<u>1,927,673</u>
Tasa impositiva vigente	25%	22%
Efecto fiscal de los gastos no deducibles al calcular la ganancia fiscal	426,792	424,088
Más: Gastos no deducibles	46,286	32,016
Diferencias generadas entre NIF y base tributaria	<u>(29,300)</u>	<u>(29,300)</u>
Impuesto a la renta	<u>443,778</u>	<u>426,804</u>
Tasa efectiva	26%	22%

(d) Precios de Transferencia

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la empresa un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros.

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

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

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

(e) Otros asuntos -

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

Las principales reformas están relacionadas con los siguientes aspectos:

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

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

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

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

16. BENEFICIOS SOCIALES

	<u>Saldos al inicio del año</u>	<u>Incrementos</u>	<u>Pagos y/o utilizaciones</u>	<u>Saldos al final del año</u>
<u>Año 2015</u>				
Beneficios sociales (1)	<u>448,576</u>	<u>747,826</u>	<u>(792,636)</u>	<u>403,766</u>
<u>Año 2014</u>				
Beneficios sociales (1)	<u>69,452</u>	<u>723,259</u>	<u>(344,135)</u>	<u>448,576</u>

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

17. OTROS PASIVOS

	<u>2015</u>		<u>2014</u>	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
Arrendos diferidos (1)	864,444	5,058,238	1,280,680	4,614,213
Dívidendos por pagar	1,999,733	-	1,999,733	-
Otras menores	<u>32,115</u>	<u>-</u>	<u>16,087</u>	<u>-</u>
	<u>2,896,292</u>	<u>5,058,238</u>	<u>3,296,500</u>	<u>4,614,213</u>

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

18. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre de 2015 y 2014 comprende 10,115,000 acciones ordinarias de valor nominal US\$1 cada una.

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**
(Expresado en dólares estadounidenses)

19. RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS

Reserva legal

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

Resultados acumulados

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

Resultados acumulados de aplicación inicial de NIIF

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

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015
 (Expresado en dólares estadounidenses)

20. COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA

	<u>2015</u>	Costo de ventas	Gastos administrativos	Total
Sueldos y salarios		-	352,240	352,240
Gastos por beneficios a los empleados		-	395,586	395,586
Arriendos y derechos sobre locales arrendados		10,124,131	-	10,124,131
Amortización de locales concesionados		1,222,057	-	1,222,057
Honorarios y servicios		-	165,382	165,382
Gastos por depreciación		476,649	60,312	536,961
Seguros		55,064	-	55,064
Gastos de mantenimiento		7,260	-	7,260
Impuestos		82,403	128,072	210,475
Otros menores		-	25,174	25,174
		<u>11,967,564</u>	<u>1,126,766</u>	<u>13,094,330</u>
	<u>2014</u>			
Sueldos y salarios		-	286,720	286,720
Gastos por beneficios a los empleados		-	418,591	418,591
Arriendos y derechos sobre locales arrendados		10,333,070	-	10,333,070
Amortización de locales concesionados		1,108,259	-	1,108,259
Honorarios y servicios		-	129,703	129,703
Gastos por depreciación		406,413	57,862	464,275
Seguros		54,857	-	54,857
Gastos de mantenimiento		12,891	-	12,891
Impuestos		37,794	110,074	147,868
Otros menores		-	31,907	31,907
		<u>11,953,284</u>	<u>1,034,857</u>	<u>12,988,141</u>

21. OTROS INGRESOS, NETO

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Comisión garantía	205,269	169,801
Otros gastos	(49,853)	(4,003)
	<u>155,416</u>	<u>165,798</u>

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**
(Expresado en dólares estadounidenses)

22. INGRESOS FINANCIEROS, NETO

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ingreso por intereses préstamos relacionadas	60,847	307,454
Gastos por intereses préstamos relacionadas	-	(9,702)
Gastos bancarios	(2,343)	(1,896)
Gastos por intereses préstamos bancarios	<u>(14,420)</u>	<u>(252,220)</u>
Ingresos financieros, netos	<u>44,084</u>	<u>43,636</u>

23. PRINCIPALES COMPROMISOS

Los compromisos más importantes de la Compañía, al 31 de diciembre de 2015, 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 15 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 10 años.

24. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2015 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.
