

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y objeto social

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

Inmobiliaria Investa S.A. es una subsidiaria de Allegro Ecuador S.A. su domicilio principal es la Av. Eugenio Espejo, centro comercial Plaza del Rancho y su actividad principal es la de ejecutar obras de ingeniería civil, comprar y vender inmuebles de toda clase, así como arrendar y subarrendar y celebrar contratos de asociación con otras empresas. Actualmente, la Compañía es propietaria de edificios, oficinas y locales comerciales que son arrendados a sus compañías relacionadas.

1.2 Fusión por absorción

Durante el año 2017 los accionistas de la Compañía iniciaron un proceso de simplificación y reestructuración societaria, para lo cual mediante Junta General celebrada el 19 de marzo del 2018, aprobaron la fusión por absorción con su relacionada Superdeporte S.A. (absorbente).

Los estados financieros adjuntos se continúan preparándose en base a principios aplicables a una empresa en marcha, debido a que a la fecha de emisión de este informe, el referido proceso se mantiene en trámite y no se ha perfeccionado. Los estados financieros deben ser leídos a la luz de esta circunstancia.

1.3 Situación financiera del país

La economía ecuatoriana tuvo un mejor desempeño durante el año 2017, con previsiones de crecimiento mayores a las proyectadas (1,5% del PIB según la fuente oficial del Banco Central del Ecuador), fomentado en buena parte por la mejora continua de los precios referenciales de petróleo, el incremento de las exportaciones a raíz de la firma del Tratado de Libre Comercio con la Unión Europea y la eliminación prevista de las sobretasas arancelarias y los 2 puntos de disminución del IVA que generaron un mayor dinamismo en la economía. Adicionalmente, estas situaciones, más las estrategias Gubernamentales de reordenamiento de las finanzas públicas, la priorización de las inversiones estatales, el fomento de la inversión extranjera, la emisión de bonos del estado y obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y otros gobiernos, han influido positivamente en la reducción del riesgo país y la mejora de las condiciones económicas que se presentaron en años anteriores.

En este ambiente se ha desarrollado el sector inmobiliario, que de la mano con el incremento de los créditos otorgados por el sector financiero para la construcción en comparación con el año 2016, influyeron para que se presente una reactivación en el sector.

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

Por su parte la Compañía ha logrado mantener la liquidez, calidad crediticia y solvencia, producto de una adecuada administración de sus políticas de gestión de riesgo y liquidez. La Administración considera que cuenta con las herramientas y controles necesarios que le permiten aprovechar este nuevo impulso económico.

1.4 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017, han sido emitidos con la autorización de fecha 18 de abril del 2018 del Representante Legal y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta de Socios para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

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

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2017 y 2016 están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

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

Ciertas cifras de los estados financieros del año 2016 fueron reclasificadas para permitir la comparabilidad con la presentación de las cifras en el año 2017.

2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

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

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

urgentes, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
NIC 28	Mejora. Medición de las participadas al valor razonable	1 de enero del 2018
NIC 40	Enmienda. Transferencias de propiedades de inversión.	1 de enero del 2018
NIIF 1	Mejora. Supresión de exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez.	1 de enero del 2018
NIIF 2	Enmienda: Clasificación y medición de las operaciones de pago basadas en acciones.	1 de enero del 2018
NIIF 4	Enmiendas relativas a la aplicación de la NIIF 9 (Instrumentos Financieros).	1 de enero del 2018
NIIF 9	Mejora. Revisión final a la NIIF 9 (instrumentos financieros) que reemplaza a las publicadas anteriormente y a la NIC 39 y sus guías de aplicación.	1 de enero del 2018
NIIF 15	Mejora. Requerimientos para reconocimiento de ingresos que aplican a todos los contratos con clientes (excepto por contratos de leasing, contratos de seguros e instrumentos financieros). Esta norma reemplaza a la NIC 11 y NIC 18.	1 de enero del 2018
CINIIF 22	Interpretación: Efectos de las variaciones de los tipos de cambio.	1 de enero del 2018
NIC 28	Aclaración sobre el registro a largo plazo de una inversión que no está aplicando el valor patrimonial proporcional	1 de enero del 2019
NIIF 16	Publicación de la norma: "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.	1 de enero del 2019
NIIF 3 y NIIF 11	Enmienda. La NIIF 3 clarifica cuando una entidad obtiene control de un negocio que es un joint venture. Vuelve a medir los intereses previamente mantenidos en dicho negocio. La NIIF 11 aclara que cuando una entidad obtiene el control conjunto de una empresa que es una operación conjunta, la entidad no vuelve a medir los intereses previamente conocidos en esa empresa	1 de enero del 2019
NIC 12	Enmienda. Clarifica que todas las consecuencias del impuesto a la renta de los dividendos deben reconocerse en resultados, independientemente de cómo surja el impuesto	1 de enero del 2019
NIC 23	Enmienda. Aclara que si un préstamo específico permanece pendiente después de que el activo relacionado esté listo para su uso o venta previsto, ese endeudamiento se convierte en parte de los fondos que la entidad toma generalmente en préstamo al calcular la tasa de capitalización de los préstamos generales.	1 de enero del 2019
CINIIF 23	Interpretación que clarifica el reconocimiento y medición de las incertidumbres sobre ciertos tratamientos de impuesto a la renta	1 de enero del 2019
NIIF 9	Enmienda a la NIIF 9 relacionada con las compensaciones negativas de ciertas condiciones de pagos adelantados	1 de enero del 2019
NIIF 17	Publicación de la norma: "Contratos de seguros" que reemplazará a la NIIF 4	1 de enero del 2021

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

En relación a la NIIF 9 y NIIF 15, la Administración efectuó un análisis y concluyó que no hay un impacto significativo, en base a lo siguiente:

- NIIF 15 - Los ingresos de la Compañía se registran al prestarse el servicio es decir cuando se satisfacen las obligaciones de desempeño y no existen obligaciones de desempeño exigibles posteriores a la prestación del servicio, el precio de la transacción es previamente pactado con sus clientes y no existen costos incurridos para obtener y cumplir los contratos; por lo tanto no se esperan efectos al adoptar esta norma;
- NIIF 9 - Su principal instrumento financiero es la cartera por cobrar a sus clientes y relacionadas que se liquidan hasta en 90 días y que históricamente han presentado

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

un bajo monto de deterioro inclusive si se provisionaran sobre pérdidas esperadas futuras.

2.3 Moneda funcional y de presentación

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

2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

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

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas”, “préstamos y 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 y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de “préstamos y cuentas por cobrar”; y, mantuvo únicamente pasivos financieros en la categoría de “otros pasivos financieros”. Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) Préstamos y cuentas por cobrar

Representados en el estado de situación financiera por cuentas por cobrar comerciales y cuentas por cobrar relacionadas. 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.

(b) Otros pasivos financieros

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

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

2.5.2 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 comprometen 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 pérdidas y ganancias" y este es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior

(a) Préstamos y cuentas por cobrar:

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta la siguiente cuenta dentro de esta categoría:

- (i) Cuentas por cobrar comerciales: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por terceros no relacionados, los cuales se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes
- (ii) Cuentas por cobrar relacionadas: Estas cuentas corresponden a:
 - a) Montos adeudados por partes relacionadas por la facturación de arriendos mensuales. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles hasta en 30 días.
 - b) Préstamos que se registran a su valor nominal que es similar a su costo amortizado pues generan intereses a tasas de mercado. Los intereses de los préstamos son calculados usando el método de interés efectivo. Los intereses pendientes de cobro se presentan netos y se reconocen

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

conforme su devengamiento en el estado de resultados integrales en el rubro "Gastos (Ingresos) Financieros, netos" cuando se ha establecido el derecho de la Compañía a percibir su pago.

(b) Otros pasivos financieros

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

- (i) Proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que no generan intereses y son pagaderas en plazos menores a 90 días.
- (ii) Cuentas por pagar relacionadas: Estas cuentas corresponden principalmente a préstamos que se registran a su valor nominal que es similar a su costo amortizado pues generan intereses a tasas de mercado. Los intereses de los préstamos son calculados usando el método de interés efectivo. Los intereses pendientes de cobro se presentan netos y se reconocen conforme su devengamiento en el estado de resultados integrales en el rubro "Gastos (Ingresos) financieros, netos"
- (iii) Préstamos y obligaciones financieras: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a la tasa vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Posteriormente se miden al valor costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Los intereses devengados se presentan en el estado de resultado integrales, bajo el rubro "Gastos (Ingresos) Financieros, netos" y los intereses pendientes de pago al cierre del año se presentan en el estado de situación financiera como parte del saldo de esta cuenta

2.5.3 Deterioro de activos financieros

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar comerciales, y compañías relacionadas 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 mismas. 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. El deterioro para cubrir pérdidas se establece por el importe de la pérdida que se valora como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados descontado a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía no ha registrado provisiones por deterioro de sus cuentas por cobrar, por cuanto considera que todos los saldos son recuperables.

2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros

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

2.6 Impuestos por recuperar

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

2.7 Propiedades y equipos

Las propiedades y equipos son registrados a 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 solo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimientos y son registrados en los resultados integrales separados cuando son incurridos.

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

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

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

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

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

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

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

2.8 Propiedades de Inversión

Corresponden a bienes inmuebles mantenidos para la obtención de plusvalía o para generar renta a través de contratos de arrendamiento operativo de inmuebles. Las propiedades de inversión son registradas al costo, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición solo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en los resultados integrales cuando son incurridos.

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

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

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

2.9 Arrendamientos

Se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

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

2.10 Activos intangibles

Se consideran activos intangibles aquellos activos no monetarios sin sustancia física susceptibles de ser identificados individualmente, ya que por ser separables o bien porque provengan de un derecho legal o contractual.

Corresponde a las licencias de software, más todos los costos incurridos para la adquisición e implementación de los sistemas operativos, su amortización se la realiza por el método de línea recta dependiendo del tiempo estimado de uso del software o de los contratos de vigencia de los mismos.

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

Los activos sujetos a depreciación (propiedades y equipo y propiedades de inversión) o amortización (activos intangibles y otros activos) se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso.

Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. Los saldos en libros de activos no financieros que han sido objeto de castigos por

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

deterioro se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

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

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

2.12 Impuesto a la renta corriente y diferido

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

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

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

- (i) las diferencias temporarias deducibles;
- (ii) la compensación de pérdidas obtenidas en períodos anteriores que todavía no hayan sido objeto de deducción fiscal;
- (iii) la compensación de créditos tributarios no utilizados procedentes de períodos anteriores, siempre y cuando no se solicite su devolución ante el Servicio de Rentas Internas y sea probable la disponibilidad de ganancias fiscales futuras, para su utilización.

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

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

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

2.13 Beneficios empleados

(a) Beneficios a corto plazo

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

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

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

Al 31 de diciembre del 2016 la Compañía reversó el saldo mantenido el año anterior por concepto de jubilación patronal y desahucio, debido a que en la actualidad la Compañía únicamente mantiene a personal clave, que por regulaciones de ley no gozan este beneficio.

2.14 Provisiones corrientes

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

2.15 Distribución de dividendos

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

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.16 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la prestación de servicios en el curso normal de las operaciones de la Compañía. Los ingresos se muestran netos de impuestos, rebajas y descuentos otorgados.

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

Ingresos por intereses: Los ingresos por intereses son registrados sobre una base de tiempo, con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés efectiva aplicable, 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.

2.17 Costos y Gastos

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

3 ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero

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

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

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

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

(a) Riesgos de mercado

Riesgo de valor razonable por tipo de interés:

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

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

Los préstamos a corto y largo plazo otorgados a compañía relacionadas se pactaron con tasas variables reajustables cada 90 días en función de la tasa activa referencial de Banco Central para sector corporativo, con el fin de obtener un rendimiento competitivo en el mercado ecuatoriano. Durante el año 2017 no hubo variaciones importantes de la tasa de interés.

(b) Riesgo de crédito

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

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

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación (1)</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Banco de la Producción S.A. - Grupo Promerica	AAA-	AAA-
Banco Pichincha C.A.	AAA-	AAA-
Banco Internacional S.A.	AAA-	AAA-

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

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

- Los ingresos de Inmobiliaria Investa S.A. corresponde a arriendos de bienes inmuebles a sus compañías relacionadas; estos valores son pagados regularmente cada mes.
- Los plazos y los montos de los préstamos otorgados a compañías relacionadas se establecieron en función de un análisis previo de la capacidad de cada compañía de generar los recursos para el cumplimiento de los pagos programados; por lo tanto se considera el riesgo de crédito en estos casos es mínimo.

(c) **Riesgo de liquidez**

La Presidencia Ejecutiva conjuntamente con la Gerencia General tiene la responsabilidad final de la gestión por liquidez. La Presidencia Ejecutiva ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento de corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez de la compañía.

Mensualmente la Compañía factura a sus compañías relacionadas por concepto de arriendos los cuales se cobran regularmente durante el mes siguiente de facturación.

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

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

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

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

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

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

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

	Menos de 30 días	Entre 30 y 180 días	Entre 180 días y 1 año	Entre 1 y 2 años
<u>Año 2017</u>				
Obligaciones Financieras	304.346	-	-	-
Proveedores	196.110	2.993	2.976	-
Cuentas por pagar relacionadas	2.238.051	3.119.228	594.451	1.500.000
	<u>2.738.507</u>	<u>3.122.221</u>	<u>597.427</u>	<u>1.500.000</u>

	Menos de 30 días	Entre 30 y 180 días	Entre 180 días y 1 año	Entre 1 y 2 años
<u>Año 2016</u>				
Obligaciones financieras	18.270	-	80.123	-
Proveedores	-	-	261.520	-
Cuentas por pagar relacionadas	-	-	7.208.888	7.102.538
	<u>18.270</u>	<u>-</u>	<u>7.550.531</u>	<u>7.102.538</u>

3.2 Administración del riesgo de capital

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

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

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2017 y de 2016 fueron los siguientes:

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Obligaciones financieras	304.346	98.393
Proveedores	202.079	261.520
Cuentas por pagar relacionadas (Corto y largo plazo)	<u>7.451.730</u>	<u>14.311.426</u>
	7.958.155	14.671.339
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(134.718)</u>	<u>(221.454)</u>
Deuda neta	7.823.437	14.449.885
Total patrimonio neto	20.939.614	26.559.629
Capital total	28.763.051	41.009.514
Ratio de apalancamiento	27%	35%

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

4 ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

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

(a) Deterioro de cuentas por cobrar

La estimación para cuentas dudosas es determinada por la Gerencia de la Compañía, con base en la evaluación individualizada de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos, teniendo como principal indicativo de duda de su cobrabilidad, la existencia de saldos vencidos por más de 180 días. La provisión para cuentas dudosas se carga a los resultados integrales del año y las recuperaciones de cuentas provisionadas se acreditan a otros ingresos.

(b) Vida útil de propiedades y equipos, propiedades de inversión e intangibles.

Los cambios en circunstancias, tales como avances tecnológicos, cambios en el uso planificado, podrían hacer que la vida útil fuera diferente de las estimaciones

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

realizadas. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La determinación de las vidas útiles se evalúa al cierre de cada año. Ver Notas 2.7, 2.8 y 2.9.

(c) Deterioro de activos no financieros

El deterioro de los activos no financieros se evalúa con base en las políticas y lineamientos descritos en la Nota 2.10.

(d) Impuesto a la renta diferido

La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de sus activos y pasivos se revertirán en el futuro.

5 INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORÍA

5.1 Categorías de instrumentos financieros

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

	<u>2017</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2016</u>
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	134.718	-	221.454	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Cuentas por cobrar comerciales	481.884	-	4.257	-
Cuentas por cobrar relacionadas	178.013	110.478	6.279.421	7.213.017
Total activos financieros	<u>794.615</u>	<u>110.478</u>	<u>6.505.132</u>	<u>7.213.017</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Sobregiro	304.346	-	18.270	-
Obligaciones financieras	-	-	80.123	-
Proveedores	202.079	-	261.520	-
Cuentas por pagar relacionadas	<u>5.951.730</u>	<u>1.500.000</u>	<u>7.208.888</u>	<u>7.102.538</u>
Total pasivos financieros	<u>6.458.155</u>	<u>1.500.000</u>	<u>7.568.801</u>	<u>7.102.538</u>

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

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

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

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, no existen elementos medidos a valor razonable. El valor en libros de los instrumentos financieros se aproximan al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

6 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Caja	56.023	-
Bancos (1)	<u>78.695</u>	<u>221.454</u>
	<u>134.718</u>	<u>221.454</u>

- (1) Corresponde a depósitos de libre disponibilidad mantenidos en bancos nacionales privados, no existe restricción de uso sobre estos saldos.

7 CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cuentas por cobrar comerciales:		
Clientes minoristas	6.094	4.355
Otras (1)	<u>475.888</u>	<u>-</u>
	481.982	4.355
Provisión para cuentas dudosas	<u>(98)</u>	<u>(98)</u>
	<u>481.884</u>	<u>4.257</u>

- (1) Corresponde a una cuenta por cobrar a Hiperdeporte S.A.C. (compañía del exterior) por la subrogación de deuda entre Superderdeporte S.A. y la Compañía, dicho saldo será compensado en el 2018.

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

Ver antigüedad de cartera al 31 de diciembre a continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Por vencer	476.287	1.826
Vencidas		
De 91 a 120 días	-	342
De 121 a 180 días	-	684
De 181 a 360 días	2.040	1.303
Más de 360 días	3.655	200
	<u>481.982</u>	<u>4.355</u>

8 IMPUESTOS POR RECUPERAR

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Crédito tributario de impuesto a la Renta (1)	2.508.534	1.611.212
Retenciones en la fuente de IVA	202.533	-
	<u>2.711.067</u>	<u>1.611.212</u>

- (1) Corresponde principalmente a crédito tributario del impuesto a la renta de los años 2017 y 2016 por US\$ 1.062.596 y US\$ 1.445.938 respectivamente, la administración de la Compañía ha recuperado estos valores el 27 de marzo del 2018 según lo dispuesto en las resoluciones 117012018RDEV09458 y 117012018RDEV094664 emitidas por el Servicio de Rentas Internas- SRI.

9 OTROS ACTIVOS

	<u>2017</u>		<u>2016</u>	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
Derecho sobre locales arrendados (1)	862.474	4.195.006	886.144	5.113.426
Seguros pagados por adelantado	37.052	-	36.921	-
Garantías	-	517.184	-	517.184
Otras cuentas por cobrar	27.141	-	40.684	-
	<u>926.667</u>	<u>4.712.190</u>	<u>963.749</u>	<u>5.630.610</u>

- (1) Corresponde a valores pagados para acceder a locales comerciales, en concepto de valor inicial de concesión en los centros comerciales. Dichos valores se presentan netos de amortizaciones, generando un gasto por amortización por US\$1.246.488 (2016: US\$1.076.408). A continuación se presenta el movimiento por estos conceptos:

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo Inicial	5.999.570	5.862.002
Incrementos	304.398	1.213.976
Amortizaciones	<u>(1.246.488)</u>	<u>(1.076.408)</u>
Saldo final	<u>5.057.480</u>	<u>5.999.570</u>

10 PROPIEDADES Y EQUIPOS

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

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Descripción</u>	<u>Maquinarias y equipos</u>	<u>Vehículos</u>	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Equipos de cómputo</u>	<u>Equipos Diversos</u>	<u>Total</u>
Al 1 de enero del 2016						
Costo	81.638	49.635	129.883	37.560	268.519	567.235
Depreciación acumulada	(23.966)	(42.015)	(36.958)	(31.999)	(69.926)	(204.864)
Valor en libros	<u>57.672</u>	<u>7.620</u>	<u>92.925</u>	<u>5.561</u>	<u>198.593</u>	<u>362.371</u>
Movimiento 2016						
Adiciones	-	-	-	-	12.304	12.304
Bajas, costo	-	-	-	-	(2.292)	(2.292)
Depreciación	(8.197)	(6.951)	(12.460)	(2.511)	(27.221)	(57.340)
Bajas, depreciación	-	-	-	-	869	869
Valor en libros al 31 de diciembre del 2016	<u>49.475</u>	<u>669</u>	<u>80.465</u>	<u>3.050</u>	<u>182.253</u>	<u>315.912</u>
Al 31 de diciembre del 2016						
Costo	81.638	49.635	129.883	37.560	278.531	577.247
Depreciación acumulada	(32.163)	(48.966)	(49.418)	(34.510)	(96.278)	(261.335)
Valor en libros	<u>49.475</u>	<u>669</u>	<u>80.465</u>	<u>3.050</u>	<u>182.253</u>	<u>315.912</u>
Movimiento 2017						
Adiciones	-	-	7.524	-	1.866	9.390
Depreciación	(8.153)	(666)	(12.813)	(2.240)	(27.448)	(51.320)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2017	<u>41.322</u>	<u>3</u>	<u>75.176</u>	<u>810</u>	<u>156.671</u>	<u>273.982</u>
Al 31 de diciembre del 2017						
Costo	81.638	49.635	137.407	37.560	280.397	586.637
Depreciación acumulada	(40.316)	(49.632)	(62.231)	(36.750)	(123.726)	(312.655)
Valor en libros	<u>41.322</u>	<u>3</u>	<u>75.176</u>	<u>810</u>	<u>156.671</u>	<u>273.982</u>

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

11 PROPIEDADES DE INVERSIÓN

<u>Descripción</u>	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Trabajos en curso</u>	<u>Instalaciones y adecuaciones</u>	<u>Total</u>
Al 1 de enero del 2016					
Costo	11.226.139	15.045.546	866.880	1.532.476	28.671.041
Depreciación acumulada	-	(1.781.969)	-	(1.171.665)	(2.953.634)
Valor en libros	<u>11.226.139</u>	<u>13.263.577</u>	<u>866.880</u>	<u>360.811</u>	<u>25.717.407</u>
Movimiento 2016					
Adiciones (1)	7.669	-	1.008.392	125.583	1.141.644
Bajas, costo	-	-	(3.804)	(62.406)	(66.210)
Transferencias (1)	871.420	845.220	(1.716.640)	-	-
Depreciación	-	(392.677)	-	(113.720)	(506.397)
Bajas, depreciación	-	-	-	27.342	27.342
Valor en libros al 31 de diciembre del 2016	<u>12.105.228</u>	<u>13.716.120</u>	<u>154.828</u>	<u>337.610</u>	<u>26.313.786</u>
Al 31 de diciembre del 2016					
Costo	12.105.228	15.890.766	154.828	1.595.653	29.746.475
Depreciación acumulada	-	(2.174.646)	-	(1.258.043)	(3.432.689)
Valor en libros	<u>12.105.228</u>	<u>13.716.120</u>	<u>154.828</u>	<u>337.610</u>	<u>26.313.786</u>
Movimiento 2017					
Adiciones (1)	-	-	68.963	63.332	132.295
Transferencia	-	-	(223.791)	-	(223.791)
Depreciación	-	(401.754)	-	(115.613)	(517.367)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2017	<u>12.105.228</u>	<u>13.314.366</u>	<u>-</u>	<u>285.329</u>	<u>25.704.923</u>
Al 31 de diciembre del 2017					
Costo	12.105.228	15.890.766	-	1.658.985	29.654.979
Depreciación acumulada	-	(2.576.400)	-	(1.373.656)	(3.950.056)
Valor en libros	<u>12.105.228</u>	<u>13.314.366</u>	<u>-</u>	<u>285.329</u>	<u>25.704.923</u>

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

12 OBLIGACIONES FINANCIERAS

	<u>2017</u>	Tasa de <u>interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Corriente</u>
Sobregiro bancario		-	-	304.346
	<u>2016</u>	Tasa de <u>interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Corriente</u>
Banco de la Producción Produbanco S.A.		8,95%	21-ago-17	80.123
Sobregiro bancario		-	-	18.270
				<u>98.393</u>

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

13 PROVEEDORES

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Proveedores Nacionales (1)	<u>202.079</u>	<u>261.520</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2017 corresponden principalmente a cuentas por pagar mantenidas a Profile Cía. Ltda. por US\$103.360; Seguros Equinoccial S.A. por US\$49.780. (2016: Corresponde principalmente al Fidecomiso Recreo Plaza por US\$146.456; por la regularización de la compra de los locales comerciales que actualmente se encuentran arrendados a Superdeporte S.A.; Seguros Equinoccial S.A. por US\$54.140).

14 SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años 2017 y 2016 con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías y partes relacionadas a: i) las personas naturales o jurídicas (compañías) que directamente o indirectamente controlan o son controladas por la Compañía, tienen control conjunto o influencia significativa (asociadas) y ii) personal clave de la gerencia o administración.

(a) Saldos al 31 de diciembre:

<u>Cuentas por cobrar corto plazo</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2.017</u>	<u>2.016</u>
Agencia de viajes 5 Continentes C.A	Entidad del Grupo	Comercial	2.163	1.945
Deportextremo S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	10.445	10.445
Desmares S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	125	-
Fibran Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	43.312	-
Kadepo Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	2.271	-
MixDeportivo Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	55.660	50.226
Solucionsa S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	54.392	45.623
Asercop S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	9.645	-
Confecciones Kamerino Cía. Ltda	Entidad del Grupo	Comercial	-	386
Mixsports Cía. Ltda	Entidad del Grupo	Comercial	-	5.630
Rayax Overseans Investement Corp. (1)	Entidad del Grupo	Financiera	-	5.036.910
Híperdeporte S.A.C (Perú) (1)	Entidad del Grupo	Financiera	-	1.128.257
			<u>178.013</u>	<u>6.279.421</u>
<u>Cuentas por cobrar largo plazo</u>				
Solucionsa S.A.	Entidad del Grupo	Financiera	110.478	-
Superdeporte S.A.	Entidad del Grupo	Financiera	-	110.478
Híperdeporte S.A.C (Perú) (1)	Entidad del Grupo	Financiera	-	2.065.628
Raya Overseans Investement Corp. (1)	Entidad del Grupo	Financiera	-	5.036.911
			<u>110.478</u>	<u>7.213.017</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2016, Inmobiliaria Investa S.A. asume la responsabilidad de pago de la deuda mantenida por Rayax Overseas Investment Corp. e Hiper Deporte

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

S.A.C. con Superdeporte S.A. por US\$ 13.267.705 (2017: US\$14.073.364). Por otro lado el 31 de diciembre del 2017 Inmobiliaria Investa S.A. asume la responsabilidad de pago de US\$3.843.552, de acuerdo a los convenios detallados a continuación:

	<u>US\$</u>
Depa S.A.	142.115
Durango S.A.C.	103.970
Megadeporte S.R.L.	9.509
Distribuidora Deportiva Kamerino Sportkam S.A.	3.150.000
Peruvian Sporting Goods S.A.C.	332.591
Madrigal Sports S.A.C.	105.367
	<hr/> <u>3.843.552</u> <hr/>

Al 31 de diciembre del 2017, estos saldos fueron compensados mediante el convenio privado de compensación y liquidación de cuentas firmado el 31 de octubre de 2017, Superdeporte S.A. compensó las cuentas por cobrar con Inmobiliaria Investa S.A. por US\$17.947.304, mediante la cesión de derechos de cobro que uno de los accionistas de la Compañía mantenía con Superdeporte S.A. por la venta del inmueble ubicado en Manta.

(Continúa)

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

Cuentas por pagar corto plazo

<u>Comerciales</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2.017</u>	<u>2.016</u>
Superdeporte S.A. (2)	Entidad del Grupo	Comercial	1.889.225	642.110
Asercop S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	353.232	187.523
Marathon Casa de Deportes S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	128.102	78.455
Teleshop Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	77.886	103.042
Medeport S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	76.794	3.115
Mildepportes S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	21.197	-
Equinox S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	7.230	-
Mix Sports Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	2.464	-
Confecciones Recreativas Fibran Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	-	29.476
			<u>2.556.130</u>	<u>1.043.721</u>
<u>Intereses préstamos</u>				
Superdeporte S.A. (3)	Entidad del Grupo	Financiera	594.739	1.128.257
Mildepportes S.A.	Entidad del Grupo	Financiera	861	-
			<u>595.600</u>	<u>1.128.257</u>
<u>Préstamos</u>				
Superdeportes S.A. (3)	Entidad del Grupo	Financiera	<u>2.800.000</u>	<u>5.036.910</u>
	Total cuentas por pagar relacionadas corto plazo		<u>5.951.730</u>	<u>7.208.888</u>
<u>Dividendos por pagar</u>				
Allegro Ecuador S.A.	Accionistas	Dividendos	<u>480.000</u>	<u>450.000</u>
<u>Préstamos</u>				
Mildepportes S.A. (4)	Entidad del Grupo	Financiera	<u>1.500.000</u>	<u>7.102.538</u>

- (2) Corresponden a notas de crédito otorgadas por Superdeporte S.A. por concepto de descuento en arriendos en diciembre del 2017.
- (3) Corresponde a un préstamo otorgado por Superdeporte S.A. el 25 de julio del 2017 por US\$2.800.000 a una tasa de interés en función de la tasa activa referencial para el segmento corporativo del Banco Central del Ecuador, el plazo de duración del presente contrato es hasta el 25 de julio del 2018. Al 31 de diciembre de 2016 corresponde a préstamos otorgados mediante acuerdos de subrogación de obligaciones firmados con fecha 29 de diciembre de 2016 en los que establece que Inmobiliaria Investa S.A. asume el pago de las obligaciones de Rayax Overseas Investment Corp. y de Hiperdeporte S.A.C.
- (4) Corresponde a un préstamo recibido el 28 de diciembre del 2017, con una tasa de interés del 7.13% anual, con un plazo de 2 años.

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

(b) Transacciones

<u>Arrendos ganados</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2.017</u>	<u>2.016</u>
Allegro Ecuador S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	1.440	1.440
Asercop S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	63.649	168.600
Bicicentro S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	2.493
Cinco Continentes C.A.	Entidad del Grupo	Comercial	2.520	1.260
Confecciones Recreativas Fibran Cía Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	140.539	140.540
Equinox Ecuador S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	451.641	699.783
Eventsports Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	-	(500)
Hacienda y Desarrollo Desmares S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	1.440	1.440
K-misetas Deportivas Kadepe Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	4.368	2.548
Marathon Casa de Deportes S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	117.000	117.000
Mildepportes S A.	Entidad del Grupo	Comercial	305.498	418.057
Mixdeportivo Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	3.593	56.171
Mixsport Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	28.094	25.393
Mundo Deportivo Medeport S. A.	Entidad del Grupo	Comercial	982.555	1.063.903
Overtaim S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	1.440	1.440
Solucionesa S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	1.440	1.440
Superdeporte S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	8.609.733	7.899.307
Teleshop Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	589.505	773.146
			<u>11.304.455</u>	<u>11.373.460</u>
<u>Arrendos diferidos</u>				
Superdeporte S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	172.164	1.155.088
Mundo Deportivo Medeport S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	48.772	89.789
Equinox S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	6.060
Mixsports S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	21.631	-
Teleshop Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	-	(49.027)
			<u>242.568</u>	<u>1.201.910</u>
<u>Intereses ganados</u>				
Confecciones Recreativas Fibran Cía Ltda.	Entidad del Grupo	Financiera	-	20.202
Solucionesa S.A.	Entidad del Grupo	Financiera	8.822	10.227
Superdeporte S.A.	Entidad del Grupo	Financiera	-	2.557
Rayax Overseas	Entidad del Grupo	Financiera	711.493	-
Hiperdeporte S.AC Perú	Entidad del Grupo	Financiera	138.321	-
			<u>858.636</u>	<u>32.986</u>
<u>Intereses pagados</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2.017</u>	<u>2.016</u>
Superdeporte S.A.	Entidad del Grupo	Financiera	942.794	-
Mildepportes S A.	Entidad del Grupo	Financiera	879	-
			<u>943.673</u>	<u>-</u>

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Comisiones ganadas</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2.017</u>	<u>2.016</u>
Equinox S.A.	Entidad del Grupo	Financiera	161.457	144.779
Mundo Deportivo Medeport S.A.	Entidad del Grupo	Financiera	-	25.946
Confecciones Recreativas Fibran Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Financiera	13.768	14.092
Mildeportes S.A.	Entidad del Grupo	Financiera	6.392	10.369
Mundo Deportivo Emede S.A.	Entidad del Grupo	Financiera	35.516	8.665
Mixsport Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Financiera	9.968	-
Mixdeportivo Cía. Ltda	Entidad del Grupo	Financiera	1.451	4.162
Superdeporte S.A.	Entidad del Grupo	Financiera	-	2.095
Eventsport Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Financiera	-	92
			<u>228.552</u>	<u>210.200</u>
<u>Servicios técnicos pagados</u>				
Asercop S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	198.000	198.000
			<u>198.000</u>	<u>198.000</u>
<u>Reembolsos de gastos</u>				
Mundo Deportivo Medeport S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	31.103	31.103
			<u>31.103</u>	<u>31.103</u>
<u>Compra de activos fijos</u>				
Superdeporte S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	118.027
			<u>-</u>	<u>118.027</u>
<u>Venta activos fijos</u>				
Equinox Ecuador S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	1.408
Mundo Deportivo Medeport S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	622
Superdeporte S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	2.118
			<u>-</u>	<u>4.148</u>
<u>Préstamos entregados</u>				
Superdeporte S.A.	Entidad del Grupo	Financiera	2.800.000	12.139.448
Mildeportes S.A.	Entidad del Grupo	Financiera	1.500.000	-
			<u>4.300.000</u>	<u>12.139.448</u>

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Préstamos otorgados</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2.017</u>	<u>2.016</u>
Híperdeporte S.A.C (Perú)	Entidad del Grupo	Financiera	-	2.065.628
Rayax Overseas	Entidad del Grupo	Financiera	-	10.073.820
			<u>-</u>	<u>12.139.448</u>
 <u>Préstamos recibidos</u>				
Superdeporte S.A.	Entidad del Grupo	Financiera	12.139.448	-
			<u>12.139.448</u>	<u>-</u>

15 IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

(a) Situación fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2015 al 2017 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

(b) Impuesto a la renta

La composición del impuesto a la renta es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuesto a la renta corriente	165.275	223.649
Impuesto a la renta diferido	10.972	20.032
Cargo a los resultados integrales del año	<u>176.247</u>	<u>243.681</u>

(c) Conciliación del resultado contable-tributario

El impuesto a la renta de los años 2017 y 2016 se determinó como sigue:

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad antes de participación laboral e impuestos	251.638	405.234
Menos: Participación laboral	(37.746)	(60.785)
Utilidad antes de impuestos	<u>213.892</u>	<u>344.449</u>
Ingresos exentos	(138.321)	-
Gastos no deducibles (1)	438.916	214.396
Otras deducciones	<u>384</u>	<u>-</u>
Base imponible total	<u>514.871</u>	<u>558.845</u>
Tasa de impuesto a la renta 25% (2)	<u>128.718</u>	<u>139.711</u>
Impuesto a la renta calculado	128.718	139.711
Anticipo del impuesto a la renta	<u>165.275</u>	<u>223.649</u>
Impuesto a la renta causado	<u><u>165.275</u></u>	<u><u>223.649</u></u>

- (1) Corresponde al gasto depreciación de reavaluo de activos fijos y gastos no sustentados con comprobantes de venta.
- (2) De acuerdo al Artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno señala que los ingresos gravables obtenidos por sociedades constituidas en el Ecuador, así como, por las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas, aplicarán la tarifa del 22% sobre su base imponible. No obstante, la tarifa impositiva será del 25% cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada participación de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, la tarifa del 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación. Por dicho motivo la Compañía determinó el impuesto a la renta de los años 2017 y 2016 a la tasa del 25%.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 la determinación del impuesto a la renta por pagar fue como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuesto a la renta causado	165.275	223.649
Menos		
Retenciones en la fuente efectuadas	<u>(1.062.596)</u>	<u>(1.104.668)</u>
Saldo por cobrar	<u><u>(897.321)</u></u>	<u><u>(881.019)</u></u>

La provisión para impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

de impuesto a la renta del 22% aplicable a las utilidades distribuidas; dicha tasa se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente en activos productivos.

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

Para el año 2017 la Compañía consideró la rebaja descrita en el artículo Nro. 3 del Decreto 210 emitido por la Presidencia de la Republica en fecha 20 de noviembre de 2017, correspondiente al 40% del saldo del anticipo pendiente de pago para aquellas compañías cuyos ingresos sean iguales o mayores a US\$1.000.000. El monto del anticipo mínimo resultante de la aplicación de la rebaja es de US\$165.275, el cual es superior al monto del impuesto a la renta causado de US\$93.082, por lo que el anticipo se convierte en el impuesto a la renta del año.

Al 31 de diciembre de 2016, el monto del anticipo mínimo es de US\$223.649, el cual es superior al monto del impuesto a la renta causado de US\$139.711, por lo que el anticipo se convierte en el impuesto a la renta del año.

Reconciliación de la tasa efectiva

La relación entre el gasto por impuesto y la utilidad antes de impuestos de los años 2017 y 2016 se muestra a continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad antes del Impuesto a la renta	213.892	344.449
Tasa impositiva vigente	25%	25%
	53.473	86.112
Ingresos exentos	(34.580)	-
Gastos no deducibles	109.729	53.599
Otras deducciones	96	-
Impuesto a la renta calculado	<u>128.718</u>	<u>139.711</u>
Tasa efectiva	60%	41%

(d) Impuesto a la Renta Diferido

El análisis de impuesto diferido pasivo es el siguiente:

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuestos diferidos pasivos:		
Impuesto diferido pasivo que se liquidará después de 12 meses	402.201	382.169
Impuesto diferido pasivo que se liquidará dentro de 12 meses	10.972	20.032
	<u>413.173</u>	<u>402.201</u>

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

Al 1 de enero del 2016	382.169
Cargo a resultados por impuestos diferidos	<u>20.032</u>
Al 31 de diciembre del 2016	402.201
Cargo a resultados por impuestos diferidos	<u>10.972</u>
Al 31 de diciembre del 2017	<u>413.173</u>

(e) Precios de Transferencia

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas, Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-0000455 publicada en el segundo suplemento del RO. 511 del viernes 29 de mayo del 2015 solicitó se prepare y remita por parte de la empresa un Informe Integral de Precios de Transferencia y un Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$15.000.000 (Anexo e Informe) o US\$3.000.000 (Anexo). En la referida Resolución se establece además las operaciones que no deben contemplarse para el análisis del Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencia y se menciona que no sumarán los montos de operaciones con partes que sean relacionadas únicamente por porción de transacciones.

La Administración de la Compañía considera que: i) basada en los resultados del estudio de precios de transferencias del 2016, 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 2017, ha concluido que no habrá impacto sobre la provisión de impuesto a la renta del año 2017. El estudio final estará disponible en las fechas establecidas por las autoridades tributarias.

(f) Cambios a la legislación tributaria

“Ley Orgánica para el Equilibrio de las Finanzas Públicas”: El 29 de abril del 2016 se aprobó la “Ley Orgánica para el Equilibrio de las Finanzas Públicas” publicado en el Registro Oficial No. 744 donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas detalladas a continuación:

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Devolución del Impuesto al Valor Agregado (IVA) por un equivalente entre 1% y 2% del IVA pagado, cuando las transacciones son realizadas con dinero electrónico, tarjetas de débito, tarjeta prepago o tarjeta de crédito.
- Pagos efectuados por medios electrónicos soportarán deducibilidad de gastos para efectos de Impuesto a la Renta y crédito tributario de IVA.
- Para efectos del cálculo de anticipo de Impuesto a la Renta correspondiente a los ejercicios fiscales 2017 al 2019, se excluirá de la parte de los ingresos, costos y gastos, aquellos obtenidos y realizados con dinero electrónico.
- Exención de un monto anual de US\$5.000 cuando el hecho generador del Impuesto a la Salida de Divisas se produzca mediante la utilización de tarjetas de crédito o débito por consumos o retiros efectuados desde el exterior.

“Ley Orgánica Solidaria y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril del 2016”: El 20 de mayo se aprobó la “Ley Orgánica Solidaria y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril del 2016” publicado en el Registro Oficial No. 759 donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas detalladas a continuación:

- Contribución Solidaria sobre las utilidades del 3% para sociedades ecuatorianas sujetos del impuesto a la renta (incluyendo Fideicomisos que paguen o no impuesto) y personas naturales sujetas al pago del impuesto a la renta con una base imponible superior a US\$12.000.
- Incremento al 14% del Impuesto al Valor Agregado a partir del 1 de junio del 2016 por un período de 12 meses.
- Personas naturales residentes que mantengan un patrimonio existente al 1 de enero del 2016 igual o mayor a un millón de dólares dentro y fuera del país, se gravará el 0,90% del patrimonio. Se excluye a personas domiciliadas en área de influencia y que hayan sufrido una afectación directa en sus activos.
- Personas naturales no residentes que mantengan un patrimonio existente al 1 de enero del 2016 igual o mayor a un millón de dólares dentro del país, se gravará el 0,90% del patrimonio. Se excluye a personas domiciliadas en área de influencia y que hayan sufrido una afectación directa en sus activos.
- Gravar el 1,8% sobre el avalúo catastral del año 2016 en caso de bienes inmuebles y sobre el valor patrimonial proporcional en el caso de derechos representativos de capital, las sociedades residentes en el Ecuador que mantengan bienes inmuebles en el Ecuador y derechos representativos de capital de sociedades de propiedad directa de una sociedad residente en un paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición o no se conozca su residencia.

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Gravar el 0,90% sobre el avalúo catastral del año 2016 en caso de bienes inmuebles y sobre el valor patrimonial proporcional en caso de derechos representativos de capital las sociedades residentes en el Ecuador que mantengan bienes inmuebles en el Ecuador y derechos representativos de capital de sociedades de propiedad directa de una sociedad no residente en el Ecuador, paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición o no se conozca su residencia.

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

- Incremento de la base imponible para pago de impuesto a la renta de personas naturales e incremento del 22% al 25% para sociedades. Para los casos de sociedades con accionistas en paraísos fiscales, regímenes fiscales preferentes o jurisdicciones de menor imposición, la tarifa pasaría del 25% al 28% en la parte correspondiente a dicha participación.
- Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de IR por la reinversión de utilidades. Las sociedades exportadoras habituales, así como las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y aquellas sociedades de turismo receptivo que reinviertan sus utilidades en el país, podrán obtener una reducción de 10% de la tarifa del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido en activos productivos.
- Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de IR por la reinversión de utilidades. La reducción de la tarifa de impuesto a la renta del 10% sobre el monto de utilidades reinvertidas, aplicaría únicamente a: i) sociedades exportadoras habituales; ii) a las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional, y; iii) aquellas sociedades de turismo receptivo.
- Exoneración del pago de impuesto a la renta para micro y pequeña empresa durante tres años contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que generen ingresos operacionales. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.
- Rebaja de 3% de la tarifa impositiva para micro y pequeñas empresas o exportadoras habituales.
- El Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo de Impuesto a la Renta pagado y el impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto. Así también para el cálculo del anticipo del Impuesto a la Renta se excluiría los pasivos

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

relacionados con sueldos por pagar, 13° y 14° remuneración, así como aportes patronales al seguro social obligatorio.

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

De acuerdo con la Gerencia de la Compañía, la principal reforma que tendrá un impacto significativo es el Incremento en la tasa del Impuesto a la Renta del 22% al 25%.

16 BENEFICIOS A EMPLEADOS

Composición y movimiento:

	Saldos al <u>inicio</u>	<u>Incrementos</u>	Pagos y/o <u>utilizaciones</u>	Saldos al <u>final</u>
<u>Año 2017</u>				
Beneficios a empleados	161.252	732.614	(824.122)	69.744
<u>Año 2016</u>				
Beneficios a empleados	403.766	181.218	(423.732)	161.252

17 OTROS PASIVOS

	<u>2017</u>		<u>2016</u>	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
Arriendos diferidos (1)	872.572	4.386.771	826.038	5.316.706
Otros menores	23.001	-	56.885	-
	<u>895.573</u>	<u>4.386.771</u>	<u>882.923</u>	<u>5.316.706</u>

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

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

18 CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2017 y 2016 comprende US\$10.115.000 acciones ordinarias de valor nominal US\$1 cada una; siendo sus accionistas personas jurídicas y naturales, de acuerdo con el siguiente detalle:

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

19 RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS

Reserva legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas. Al 31 de diciembre del 2017, la reserva constituida alcanza el 12.57% (2016: 12.47%) del capital suscrito.

Resultados acumulados de aplicación inicial "NIIF"

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

Resultados acumulados

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

20 VENTAS

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Arriendos (1)	<u>12.495.723</u>	<u>12.361.001</u>

(1) Corresponde a los ingresos por servicios de arrendamiento de oficinas y locales comerciales principalmente a compañías relacionadas.

21 COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA

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

2017

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

	<u>Costo de Venta</u>	<u>Gastos de administración</u>	<u>Total</u>
Arriendos y derechos sobre locales arrendados	8.947.560	-	8.947.560
Amortización de locales concesionados	1.076.408	-	1.076.408
Gastos por beneficios a los empleados	-	1.059.090	1.059.090
Gastos por depreciación	506.397	57.340	563.737
Honorarios y servicios	-	343.783	343.783
Impuestos	62.793	167.078	229.871
Seguros	52.989	-	52.989
Gastos mantenimiento	14.726	935	15.661
Otros menores	-	53.870	53.870
	<u>10.660.873</u>	<u>1.682.096</u>	<u>12.342.969</u>

22 OTROS INGRESOS, NETOS

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Comisión garantía (1)	228.552	210.200
Venta activos fijos	-	4.148
Otros	<u>(142.608)</u>	<u>(5.171)</u>
	<u>85.944</u>	<u>209.177</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2017 corresponde principalmente a comisiones por garantía hipotecaria que mantiene con sus compañías relacionadas por US\$228.552. La compañía cobra a sus relacionadas, una comisión equivalente al 2% anual por cada transacción crediticia garantizada con sus bienes.

23 (GASTOS) INGRESOS FINANCIEROS, NETOS

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
(Gastos) Ingresos por intereses préstamos relacionadas	(85.037)	37.728
Gastos bancarios	(3.250)	(17.038)
Gastos por intereses préstamos bancarios	(5.070)	-
Otros Ingresos por intereses, reclamos SRI	<u>96.550</u>	<u>96.550</u>
	<u>(93.357)</u>	<u>20.690</u>

24 CONTRATOS PRINCIPALES

El siguiente es un resumen de los principales contratos que mantiene la Compañía al 31 de diciembre del 2017 y 2016

Contrato de concesión comercial: La Compañía mantiene firmado contratos de concesión comercial con los centros comerciales o Administradoras de los centros comerciales, cuyo objeto es la concesión de explotación del uso comercial de los locales. La concesión implica el derecho de la Compañía, como tenedor local, para utilizar durante la vigencia del contrato, todos los servicios y beneficios que el centro comercial ofrece a sus usuarios. El período de dichas concesiones oscila entre 2 y 15 años.

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

25 EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de preparación de estos estados financieros, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.