



INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2015

ÍNDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de

Inmobiliaria Meridional S.A. Inmerisa

Guayaquil, 27 de abril del 2016

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Inmobiliaria Meridional S.A. Inmerisa, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2015 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

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

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.



Inmobiliaria Meridional S.A. Inmerisa
Guayaquil, 27 de abril del 2016

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Meridional S.A. Inmerisa al 31 de diciembre del 2015, y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Asunto que requiere énfasis

5. Sin calificar nuestra opinión, informamos que como se indica en la Nota 1 a los estados financieros, la Compañía efectúa transacciones significativas con partes relacionadas que representan ingresos para la Compañía, además mantiene saldos por pagar con compañías relacionadas, que se detallan en la Nota 14. En consecuencia, la actividad de la Inmobiliaria y sus resultados dependen de dichas transacciones.

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

Sandra Vargas L.
Socia
No. de Licencia Profesional: 10489

INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA

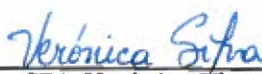
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)**

Activos	Notas	2015	2014
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	119,292	129,605
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	14	73,069	19,660
Anticipos entregados a proveedores	10	1,786,707	1,229,090
Impuestos por recuperar	13	2,121,682	1,105,932
Gastos pagados por anticipado		28,882	-
Total de los activos corrientes		4,129,632	2,484,287
Activos no corrientes			
Instalaciones	7	1,067,622	526,927
Propiedades de inversión	8	44,239,979	32,536,789
Inversión en asociada	9	348,751	348,751
Otros activos		-	5,544
Total de los activos no corrientes		45,656,352	33,418,011
Total activos		49,785,984	35,902,298

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



Gad Czarninski
Gerente



CPA. Verónica Silva
Contadora

INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)**

Pasivo y patrimonio	Notas	2015	2014
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Obligaciones bancarias	12	3,783,758	3,781,134
Cuentas por pagar a proveedores	11	3,842,778	1,609,324
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	14	34,021,536	18,348,160
Impuestos por pagar	13	320	10,648
Otras cuentas por pagar		28,571	17,399
Total de los pasivos corrientes		41,676,963	23,766,665
Pasivos no corrientes			
Obligaciones bancarias	12	7,278,379	10,949,351
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	13	684,371	1,118,438
Total de los pasivos no corrientes		7,962,750	12,067,789
Total de los pasivos		49,639,713	35,834,454
Patrimonio			
Capital social	15	13,500	13,500
Reservas		54,344	20,710
Resultados acumulados		78,427	33,634
Total del patrimonio		146,271	67,844
Total del pasivo y patrimonio		49,785,984	35,902,298

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


Gad Czarninski
Gerente


CPA. Verónica Silva
Contadora

INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ingresos	14	1,018,124	302,036
Gastos de administración y operación	16	(747,550)	(197,774)
Otros (egresos) ingresos, neto		<u>2,336</u>	<u>2,751</u>
Utilidad operacional		272,910	107,013
Gastos financieros		<u>(58,451)</u>	<u>-</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta		214,459	107,013
Impuesto a la renta	13	<u>(136,032)</u>	<u>(73,379)</u>
Utilidad neta y resultado integral del año		<u><u>78,427</u></u>	<u><u>33,634</u></u>

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



Gad Czarninski
Gerente



CPA. Verónica Silva
Contadora

INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital social	Reservas		Resultados acumulados	Total
		Legal	Facultativa		
Saldos al 1 de enero del 2014	13,500	206	1,853	18,651	34,210
Resolución de Junta General de Accionistas de abril del 2014					
Apropiación para reserva legal	-	1,865	-	(1,865)	-
Apropiación para reserva facultativa	-	-	16,786	(16,786)	-
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	-	33,634	33,634
Saldos al 31 de diciembre del 2014	13,500	2,071	18,639	33,634	67,844
Resolución de Junta General de Accionistas de abril del 2015					
Apropiación para reserva legal	-	3,363	-	(3,363)	-
Apropiación para reserva facultativa	-	-	30,271	(30,271)	-
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	-	78,427	78,427
Saldos al 31 de diciembre del 2015	13,500	5,434	48,910	78,427	146,271

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


Graciela Czarninski
 Gerente


CPA. Verónica Silva
 Contadora

INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INNERISA

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>Nota</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad antes del impuesto a la renta		214,459	107,013
Depreciaciones	7 y 8	<u>542,949</u>	<u>157,993</u>
		757,408	265,006
 Pago de Impuesto a la renta	13	(136,032)	(73,379)
Cambios en activos y pasivos:			
Anticipos entregados a proveedores		(557,617)	(715,890)
Impuestos por recuperar		(1,015,750)	(556,171)
Cuentas por cobrar relacionadas		(53,409)	-
Gastos pagados por anticipado		(28,882)	-
Otros activos		5,544	(5,544)
Cuentas por pagar a proveedores		2,233,454	995,059
Documentos por pagar		-	(1,282,854)
Impuestos por pagar		(10,328)	(30,515)
Otras cuentas por pagar		<u>11,171</u>	<u>12,980</u>
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de operación		<u>1,205,559</u>	<u>(1,391,308)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Adiciones de propiedades de inversión	7 y 8	<u>(12,786,832)</u>	<u>(15,047,620)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(12,786,832)</u>	<u>(15,047,620)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
(Disminución) aumento de obligaciones financieras		(3,668,349)	12,494,928
Cuentas por pagar a entidades relacionadas		<u>15,239,309</u>	<u>3,943,986</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		<u>11,570,960</u>	<u>16,438,914</u>
 Disminución de efectivo y equivalentes de efectivo		(10,313)	(14)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>129,605</u>	<u>129,619</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		<u>119,292</u>	<u>129,605</u>

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


Gad Czarninski
Gerente


CPA. Verónica Silva
Contadora

INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA

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

1. INFORMACIÓN GENERAL

Constitución y objeto social

Inmobiliaria Meridional S.A. Inmerisa, una sociedad anónima de nacionalidad ecuatoriana con domicilio en la ciudad de Guayaquil, fue constituida el 31 de mayo del 2012 y se dedica principalmente a la adquisición y beneficio de la explotación de bienes raíces. La Compañía es propietaria de los inmuebles que se mencionan a continuación:

<u>Denominación</u>	<u>Ubicación</u>
Inmueble en Quindibana con 736 M2	Ambato
Huachi Miraflores con 33,940 M2	Ambato
Huachi Miraflores con 1,284 M2	Ambato
Guasmo con 139 M2	Guayaquil
Guasmo Coop. Amazonas II con 317 M2	Guayaquil
Guasmo Coop. Amazonas II con 140 M2	Guayaquil
Guasmo Coop. Amazonas II con 71 M2	Guayaquil
Vía a Salinas en el Km 14 con 20,792 M2	Guayaquil - Vía a la Costa
Km 11 de la Vía a Daule con 16,748 M2	Guayaquil - El Fortín
Inmueble Vergeles	Guayaquil
Inmueble en Pasaje	El Oro
Inmueble en Ballenita	Santa Elena
Parque California	Guayaquil
Inmueble Vines	Vinces
Inmueble El Guabo	El Guabo

Inmobiliaria Meridional S.A. Inmerisa, forma parte de las empresas del Grupo Económico El Rosado el cual se dedica principalmente a la venta de productos al detalle. Cada una de las empresas que conforman el referido grupo económico tiene a su cargo una actividad que contribuye al objeto del Grupo. La Compañía se encuentra construyendo centros comerciales; los cuales serán arrendados a terceros y a compañías relacionadas. En consecuencia, la actividad de la Inmobiliaria y sus resultados están conformados fundamentalmente por las transacciones realizadas por acuerdos existentes con compañías relacionadas del mencionado grupo económico. Véase Nota 14.

Déficit de capital de trabajo

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, la Compañía reporta un déficit de capital de trabajo de aproximadamente US\$37,547,000 (2014: US\$21,282,000) debido a que, en este tipo de actividades, los recursos obtenidos se utilizan en activos de largo plazo (adquisición de terrenos y construcción de centros comerciales). Pese a lo indicado, al 31 de diciembre del 2015 y 2014, Inmobiliaria Meridional S.A. Inmerisa ha cumplido con sus obligaciones con terceros, las mismas que en gran parte están también respaldadas por sus relacionadas Corporación El Rosado S.A. e Inmobiliaria Mokte S.A..

INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA

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

La Administración considera que a medida que se vayan terminando las obras en curso, la operación de la Compañía se tornará rentable; mientras tanto, la Administración se encuentra diseñando varias medidas que le permitirán superar la situación actual, entre las que se puede mencionar:

- Sustitución de pasivos corrientes con créditos bancarios a largo plazo, con garantía de los bienes propiedad de la Compañía, lo que permitirá disminuir el déficit en el capital de trabajo.
- Concluir sus obras para que entren en arrendamiento.

Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2015, han sido emitidos con la autorización de fecha 26 de abril del 2016 del Gerente de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas 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. Estas políticas han sido diseñadas y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación de estados financieros

Los presentes estados financieros de Inmobiliaria Meridional S.A. Inmerisa se han preparado de acuerdo con las 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 estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo.

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 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.

Al 31 de diciembre del 2015, 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 MERIDIONAL S.A. INNERISA

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

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 11	Enmienda relativa a la adquisición de una participación en una operación conjunta "Acuerdos conjuntos".	1 de enero 2016
NIC 16 y 38	Enmiendas a estas Normas relacionadas con los métodos de depreciación y amortización.	1 de enero 2016
NIC 16 y 41	Enmiendas a estas Normas relacionadas con las plantas (activo biológico) portadoras de frutos y su inclusión como parte del rubro "Propiedades, planta y equipo".	1 de enero 2016
NIIF 10 y NIC 28	Enmiendas relacionadas con la venta o la aportación de bienes entre un inversor y su asociada o negocio conjunto.	1 de enero 2016
NIC 27	Enmienda que trata de la inclusión del método de valor patrimonial proporcional (VPP) para la valoración de inversiones.	1 de enero 2016
NIIF 14 reguladas	Publicación de la norma "Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas "	1 de enero 2016
NIIF 5	Mejoras que clarifica ciertos temas de clasificación entre activos.	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
NIC 19	Mejoras que clarifican el modo de determinar la tasa de descuento para las obligaciones por beneficios post-empleo.	1 de enero 2016
NIC 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
NIC 1	Enmiendas a la NIC 1, revelaciones relacionadas con materialidad, disgregación y subtotales, notas y Otros resultados integrales.	1 de enero 2016
NIIF 10, NIIF 12 y NIC 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 9	Publicación de la norma "Instrumentos financieros", versión completa.	1 de enero 2018
NIIF 15	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta norma reemplazará a la NIC 11 y 18.	1 de enero 2018

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

2.2 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. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

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

INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA

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

2.4 Activos y pasivos financieros

2.4.1. Clasificación:

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “activos financieros a valor razonable a través de ganancias o 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 financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2015 y del 2014, la Compañía mantuvo solamente activos financieros en la categoría de “préstamos y cuentas por cobrar”. De igual forma, la Compañía mantuvo únicamente pasivos financieros en la categoría de “otros pasivos financieros” cuyas características se explican a continuación:

Préstamos y cuentas por cobrar: representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar a compañías 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.

Otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por obligaciones bancarias, cuentas por pagar proveedores, cuentas por pagar a compañías relacionadas y otras cuentas por pagar. 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.

2.4.2. 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 MERIDIONAL S.A. INMERISA

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

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 las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

Cuentas por cobrar compañías relacionadas: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados principalmente por transacciones comerciales. Las transacciones comerciales (arriendos) son exigibles por la Compañía en el corto plazo, no devengan intereses y se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

- (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 bancarias: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difiere de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a préstamos y obligaciones utilizadas en el financiamiento de sus propiedades se encuentran capitalizados en propiedades de inversión y los restantes, en caso de producirse, se registran como gastos financieros.
- ii) Cuentas por pagar a proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales para la construcción de centros comerciales de los bienes inmuebles de su propiedad, en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y se cancelan al corto plazo.
- iii) Cuentas por pagar a compañías relacionadas: Corresponden principalmente a deudas mantenidas con Corporación El Rosado S.A., Inmobiliarias Mokte S.A., e Inmobiliaria Lavie S.A. por préstamos recibidos de estas relacionadas para capital de trabajo y que han sido utilizados principalmente en la construcción de centros comerciales. Estas cuentas se registran al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Cuando estas se liquidan en el corto plazo se registran a su valor nominal pues no devengan intereses.

2.4.3 Deterioro de activos financieros:

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus documentos y 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

INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA

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

Administración considera que el estado actual de sus activos financieros no requiere una provisión para cubrir deterioros.

2.4.4 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 Inmobiliaria Meridional Inmerisa S.A. 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.

2.5 Anticipos entregados a proveedores

Corresponden principalmente al efectivo entregado a proveedores, para la realización de servicios relacionados con los contratos de construcción/remodelación, los cuales se registran al momento de la entrega del efectivo y luego son liquidados con la entrega de la obra. Debido a que sustancialmente se recuperan en el corto plazo, los mismos se clasifican como activos corrientes, aquellos que no tienen esta característica se presentan como activos no corrientes.

2.6 Instalaciones

Las instalaciones 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 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 mantenimientos menores y son registrados en resultados cuando son incurridos.

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

Las vidas útiles estimadas de instalaciones son de 10 años.

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

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

INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA

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

2.7 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son inmuebles (terrenos, centros y locales comerciales) mantenidos con la finalidad de conseguir rentas, plusvalías o ambas y no para la venta en el curso normal del negocio, uso en la producción o abastecimiento de bienes o servicios, o para propósitos administrativos. Se registran inicialmente al costo, el cual comprende todos los desembolsos directamente atribuibles a la construcción del activo (centros comerciales) e intereses y otros costos de endeudamiento siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables. Un activo calificable es aquél que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso, período que la Administración ha definido como mayor a un año. Los desembolsos posteriores a la adquisición o construcción 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 mantenimientos menores y son registrados en resultados cuando son incurridos.

Posterior a su reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse.

Los terrenos no se deprecian. Para los centros y locales comerciales, la depreciación es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de dichos bienes inmuebles y no considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus propiedades de inversión al término de su vida útil será irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles de las propiedades de inversión son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros. Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 la vida útil estimada de propiedades de inversión será de 30 años.

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades de inversión, 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 una propiedad de inversión excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

2.8 Deterioro de activos no financieros (instalaciones y propiedades de inversión)

Los activos sujetos a depreciación (instalaciones 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.

INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA

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

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, no se ha identificado la necesidad de calcular o reconocer pérdidas por deterioro de activos no financieros (instalaciones y propiedades de inversión), debido a que, la Administración considera que no existen indicios de deterioro en las operaciones de la Compañía.

2.9 Inversión en asociada

La inversión en asociada se presenta al valor patrimonial determinado bajo el método de participación. Bajo el método de la participación, las inversiones se reconocen inicialmente al costo, y el importe en libros se incrementa o disminuye para reconocer la participación del inversor en los resultados de la invertida después de la fecha de adquisición. En cada fecha de presentación de información financiera, la Administración determina si existe alguna evidencia objetiva de que se haya deteriorado el valor de la inversión en la asociada. Si este fuese el caso, la Administración de la Compañía calcula el importe de la pérdida por deterioro del valor como la diferencia entre el importe recuperable de la inversión en la asociada y su importe en libros y reconoce la pérdida en los resultados del ejercicio.

2.10 Impuesto a la renta corriente y diferido

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

Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

El pago del "anticipo mínimo de impuesto a la renta", 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.

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.

A partir del año 2015, en caso de que los accionistas de una entidad se encuentren en paraísos fiscales o cuando no se informe la participación accionaria de la misma, se establece una tasa de impuesto de hasta el 25%.

INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA

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

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.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 no existían diferencias temporales que originen impuestos diferidos.

2.11 Provisiones

Se registran cuando la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o asumida/implícita, que: i) es resultado de eventos pasados, ii) es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos económicos 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.

2.12 Beneficios a empleados

La Compañía no mantiene empleados bajo relación de dependencia; por lo que, de acuerdo al criterio de sus asesores legales, no ha constituido pasivos y/o provisiones por beneficios a empleados de corto y largo plazo.

2.13 Reservas

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.

INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA

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

Facultativa

Esta reserva fue apropiada de las utilidades de años anteriores y es de libre disponibilidad, previo disposición de la Junta General de Accionistas de la Compañía. Véase estado de cambios en el patrimonio.

2.14 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor por arriendo de los locales comerciales administrados por Administradora del Pacífico S.A. Adepasa, neto de impuestos a las ventas y servicios. Se reconocen en el período contable en el que se devenga el arriendo.

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 basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

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

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

- Instalaciones y propiedades de Inversión: La determinación de las vidas útiles que se evalúan al cierre de cada año.

4 ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

4.1 Factores de riesgos financieros

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de tasa de interés y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

La Presidencia tiene a su cargo la administración de riesgos. La Presidencia de la Compañía identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros llevando en consideración lo que prevé en los contratos de arrendamiento y de administración descritos en la Nota 18 en coordinación estrecha con las unidades operativas de las compañías del Grupo El Rosado.

INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA

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

a) Riesgo de mercado:

El análisis de riesgo de mercado se encuentra sustentado primordialmente en la evaluación de las características del sector comercial en el Ecuador, la ocupación de locales en centros comerciales y del segmento "retail", ya que gran parte de los locales que arrendará la Compañía serán ocupados por tiendas y grandes almacenes que forman parte de los nombres comerciales de la compañía relacionada Corporación El Rosado S.A.

La Compañía, a través de la compañía relacionada Administradora del Pacífico Adepassa S.A., realiza la administración de dichos locales comerciales, cuyas principales anclas son ocupados por Corporación El Rosado S.A. y hace un monitoreo constante de la participación en el mercado y considera esta información en las acciones de marketing y demás decisiones estratégicas a tomar.

Riesgo por tasa de interés:

La deuda financiera de la Compañía con sus compañías relacionadas cuando sea de largo plazo, está pactada a una tasa de interés fija. Las obligaciones financieras se encuentran indexadas a la tasa de interés local.

Riesgo de precio:

Los rubros críticos en la construcción son: acero estructural, acero de refuerzo, hormigón, cemento, instalaciones de las diversas ingenierías y la mano de obra, con lo cual, se tiene un riesgo mayor debido a que no es un valor único que se debe presupuestar de manera anticipada a la construcción de cada local comercial. Por esta razón, la Compañía recurre a la contratación de empresas contratistas (constructoras) a fin de trasladar dichos riesgos.

Basados en el conocimiento general de los altos directivos del Grupo y de su equipo técnico-administrativo, se logra suponer un costo inicial de cada obra y se elabora un presupuesto de construcción; se agregan los costos indirectos en donde se debe incluir un porcentaje destinado a imprevistos y se obtiene el presupuesto final de la obra. Durante la ejecución de la obra, se efectúa un seguimiento permanente a los costos de construcción, a su avance de obra, al flujo de caja y a la calidad de la obra.

b) Riesgo de crédito:

El concepto de riesgo de crédito, es empleado para referirse a aquella incertidumbre financiera, a distintos horizontes de tiempo relacionado con el cumplimiento de las obligaciones suscritas por contrapartes, al momento de ejercer derechos contractuales para recibir efectivo u otros activos financieros por parte de la sociedad.

La exposición por riesgo de crédito se concentra principalmente en los anticipos otorgados a los contratistas de las obras en construcción (centros y locales comerciales). Las decisiones de selección

INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA

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

de la compañía contratista (constructora) son basadas en la confianza y conocimiento que existe del contratista; del respaldo financiero del grupo que lo representa; y en las condiciones contractuales suscritas con los mismos amparadas en las leyes ecuatorianas.

Las cuentas por cobrar y gestión de cobros por los arrendamientos de locales comerciales están a cargo de Administradora del Pacífico S.A. Adepasa.

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

Entidad financiera	Calificación	
	2015	2014
Banco del Pichincha C.A.	AAA-	AAA-
Banco del Bolivariano C.A.	AAA-	AAA-

c) Riesgo de liquidez:

Considerando que la Compañía se encuentra en la etapa de construcción de sus centros comerciales; el flujo que financia sus operaciones proviene de créditos mantenidos con instituciones financieras y con compañías relacionadas. Una vez constituidos los centros comerciales el flujo de los fondos generados por la empresa se originará por el cobro de los cánones de arrendamiento a su relacionada Administradora del Pacífico S.A. Adepasa sea por el arrendamiento propio de locales comerciales o por el arrendamiento a terceros (concesionarios) de los distintos locales ubicados en los centros comerciales propiedad de la Compañía.

En el caso de existir un déficit de caja, la Compañía cuenta con variadas alternativas de financiamiento tanto de corto como largo plazo, entre las cuales cuentan líneas de crédito disponible con bancos garantizadas por los accionistas de sus controladoras y su relacionada Corporación El Rosado S.A., así como préstamos directos otorgados por las compañías relacionadas Corporación El Rosado, Inmobiliaria Lavie S.A. e Inmobiliaria Motke S.A..

El cuadro a continuación analiza los pasivos financieros sobre la base del periodo 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.

Al 31 de diciembre del 2015	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años
Obligaciones bancarias	4,495,101	7,226,930	787,418
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	34,021,536	15,021,122	-

INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INNERISA

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

<u>Al 31 de diciembre del 2014</u>	<u>Menos de 1 año</u>	<u>Entre 1 y 2 años</u>	<u>Entre 2 y 5 años</u>
Obligaciones bancarias	4,731,435	8,662,641	3,789,164
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	18,403,377	472,348	708,522

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. 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 préstamos corrientes y no corrientes, cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar) 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 del 2015 y 2014 fueron los siguientes:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Total deudas con terceros y compañías relacionadas	49,610,821	35,806,407
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	(119,292)	(129,605)
Deuda neta	49,491,529	35,676,802
Total patrimonio	146,272	67,844
Capital total	49,637,801	35,744,646
Ratio de apalancamiento	100%	100%

INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA

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

	2015		2014	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	119,292	-	129,605	-
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	73,069	-	19,660	-
Total activos financieros	192,361	-	149,265	-
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Obligaciones bancarias	3,783,758	7,278,379	3,781,134	10,949,351
Cuentas por pagar a proveedores	3,842,778	-	1,609,324	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	34,021,536	684,371	18,348,160	1,118,438
Total pasivos financieros	41,648,072	7,962,750	23,738,618	12,067,789

Valor razonable de instrumentos financieros

El valor en libros de efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por pagar a proveedores, cuentas por cobrar y pagar a compañías relacionadas (corrientes) 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 Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	2015	2014
Banco Bolivariano C.A.	103,545	110,186
Banco del Pichincha C.A.	15,747	19,419
	119,292	129,605

Corresponden a depósitos en cuentas corrientes en dichos bancos de libre disponibilidad.

INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INNERISA

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

7 INSTALACIONES

	<u>Instalaciones y equipos</u>
Al 1 de enero del 2014	
Costo	545,097
Depreciación	(18,170)
Valor en libros al 1 de enero del 2014	<u>526,927</u>
Movimientos 2015	
Adiciones	-
Transferencias (1)	612,804
Depreciaciones	(72,109)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2015	<u>1,067,622</u>
Al 31 de diciembre del 2015	
Costo	1,157,901
Depreciaciones	(90,279)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2015	<u><u>1,067,622</u></u>

(1) Valores reclasificados de Propiedades de inversión. Ver Nota 8.

INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA

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

8 PROPIEDADES DE INVERSION

a) Composición

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Construcciones en curso</u>	<u>Total</u>
Al 1 de enero del 2014				
Costo	12,330,358	-	5,843,731	18,174,089
Depreciaciones	-	-	-	-
Valor en libros al 31 de diciembre del 2014	12,330,358	-	5,843,731	18,174,089
Movimientos 2014				
Adiciones (1)	-	-	15,047,620	15,047,620
Transferencias	2,100,331	11,311,217	(13,956,645)	(545,097)
Depreciaciones	-	(139,823)	-	(139,823)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2014	14,430,689	11,171,394	6,934,706	32,536,789
Al 31 de diciembre del 2014				
Costo	14,430,689	11,311,217	6,934,706	32,676,612
Depreciaciones	-	(139,823)	-	(139,823)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2014	14,430,689	11,171,394	6,934,706	32,536,789
Movimientos 2015				
Adiciones (2)	-	-	12,786,834	12,786,834
Transferencias	-	9,982,758	(10,595,562)	(612,804)
Depreciaciones	-	(470,840)	-	(470,840)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2015	14,430,689	20,683,312	9,125,978	44,239,979
Al 31 de diciembre del 2015				
Costo	14,430,689	21,293,975	9,125,978	44,850,642
Depreciaciones	-	(610,663)	-	(610,663)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2015	14,430,689	20,683,312	9,125,978	44,239,979

- (1) En el 2014 correspondía principalmente a compras de terreno en Parque California, El Guabo, Vergeles, Vinces y Pasaje por US\$5,000,000, US\$380,000, US\$340,000, US\$385,000 y US\$15,300, respectivamente.
- (2) En el 2015 corresponden principalmente a construcciones en Km 13,5 vía a la Costa, Ballenita y Parque California.

Al 31 de diciembre del 2015 las construcciones en curso se encuentran fundamentalmente compuestas por obra Vía a la costa por US\$2,257,000 Parque California por US\$1,435,000, Ballenita por US\$814,000, Pasaje por US\$711,000, (2014: obra Vía a la Costa por aproximadamente US\$609,000; Parque California por US\$1,102,559, Ballenita por US\$849,192, El Fortín por US\$361,430, Pasaje por US\$711,000, Ambato por US\$212,786).

INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA

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

b) Valor razonable de propiedades de inversión

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, las propiedades de inversión se valoran a su costo menos depreciación acumulada, sin embargo, de acuerdo a lo requerido por la NIC 40, se debe divulgar el valor razonable de las mismas. El valor razonable se define como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición. Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía utiliza datos de mercados observables siempre que sea posible. De acuerdo a las NIIF, los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valorización, como sigue:

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

Al 31 de diciembre del 2015 el valor razonable de las propiedades de inversión equivale a su costo en libros debido a que corresponden a locales comerciales aperturados en el año 2014.

9 INVERSION EN ASOCIADA

Composición:

Razón social	Porcentaje de participación en el capital 2015 y 2014	2015 y 2014			Actividad
		Valor en libros	Valor patrimonial		
			2015	2014	
Inmobiliaria Columbia S.A.	25%	348,751	270,859	270,182	Actividades de compra, venta, alquiler y explotación
		348,751	270,859	270,182	

- (1) Inversión adquirida a Inmobiliaria Motke S.A. en el 2014. La Compañía no ajusta el valor de su inversión al valor patrimonial proporcional, por cuanto esta inversión está soportada por el valor razonable de los inmuebles de su asociada que al cierre del 2015 y 2014 incrementaría su patrimonio en aproximadamente US\$346,000.

INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA

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

10 ANTICIPOS ENTREGADOS A PROVEEDORES

Composición:

	2015	2014
Inmomariuxi C.A.	293,994	275,384
Pacfort S.A.	288,200	288,200
Casaracorp S.A.	245,000	25,000
Materiales de vivienda, Mavisa S.A.	258,081	124,860
Inmobiliaria Riviera S.A.	-	170,159
Otros	701,432	345,487
	<u>1,786,707</u>	<u>1,229,090</u>

Al 31 de diciembre del 2015, corresponde a anticipos a proveedores a ser utilizados en las obras "El Fortín", "Vía a la Costa", "Ballenita", "Pasaje" y "Parque California". Al 31 de marzo del 2016 se han liquidado aproximadamente US\$XXX de los anticipos vigentes al cierre del 2015

11 CUENTAS POR PAGAR A PROVEEDORES

	2015	2014
Inmomariuxi C.A.	666,449	423,210
Casaracorp S.A.	559,406	34,851
Materiales de viviendas, Mavisa S.A.	300,600	204,116
Corporacion Electrica S.A. Co	295,577	4,072
Proproyeca Promotora de Proyectos S.A.	252,990	270,095
Torcal Power S.A.	229,291	465
Electrica Hunt Compañía Limitada	144,768	-
Rooftec Ecuador S.A.	144,043	-
Construcciones Civiles y Metálicas	135,187	125,799
Sisclima S.A.	112,427	-
Ipac S.A.	-	158,914
Obras de ingeniería eléctrica	65,145	65,144
Inmobiliaria Riviera S.A.	-	59,583
Tab-Kontroll S.A.	57,262	43,662
Constructora Brade S.A.	21,996	-
Otros	857,637	219,413
	<u>3,842,778</u>	<u>1,609,324</u>

Al 31 de diciembre del 2015, corresponde a valores pendientes de cancelar por la compra de materiales utilizados en las obras "Vía a la Costa", "Ballenita" y "Parque California".

INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA

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

12 OBLIGACIONES BANCARIAS

<u>Banco</u>	<u>Finalidad</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>Interés anual %</u>	
				<u>2015</u>	<u>2014</u>
Banco del Pichincha C.A.	Financiamiento de propiedades de inversión	1,659,733	2,050,797	8.25	8.25
Banco Bolivariano C.A	Financiamiento de propiedades de inversión	9,402,404	12,679,688	8.30	8.30
		<u>11,062,137</u>	<u>14,730,485</u>		
Menos - Porción corriente		(3,783,758)	(3,781,134)		
Pasivo no corriente		<u>7,278,379</u>	<u>10,949,351</u>		

Corresponde a saldos de préstamos efectuados al Banco del Pichincha y al Banco Bolivariano los cuales devengan un interés anual promedio del 8.25% y 8.30% reajutable trimestralmente, cuyos vencimientos finales son en el año 2019. Los intereses son cancelados trimestralmente.

Vencimientos anuales de las obligaciones a largo plazo al 31 de diciembre del 2015 y 2014:

<u>Años</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
2016	-	3,670,972
2017	3,706,792	3,706,792
2018	2,808,159	2,808,159
2019	763,428	763,428
	<u>7,278,379</u>	<u>10,949,351</u>

INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**
(Expresado en dólares estadounidenses)**13 IMPUESTOS****a) Conciliación tributaria - contable -**

A continuación se detalla la determinación de la provisión para impuesto sobre el año terminado al 31 de diciembre:

	2015	2014
Utilidad antes del impuesto a la renta	214,459	107,013
Menos - Ingresos exentos	-	-
Más - Otros gastos no deducibles	220	1,742
Utilidad tributaria	214,679	108,755
Tasa impositiva	25%	22%
Impuesto a la renta causado	53,670	23,926
Anticipo mínimo de impuesto a la renta	136,032	73,379
Impuesto a la renta corriente según registros contables	136,032	73,379

b) Impuestos por recuperar y por pagar -**Impuestos por recuperar**

	2015	2014
<u>Corriente</u>		
Crédito tributario por Impuesto a la renta	19,967	5,674
Crédito tributario de IVA (1)	2,101,715	1,100,258
	2,121,682	1,105,932

- (1) La administración de la Compañía se encuentra analizando junto con sus asesores tributarios diversas alternativas para la recuperación de estos valores, considerando el Impuesto al Valor Agregado que se generaría por el incremento futuro de sus operaciones.

Impuestos por pagar

	2015	2014
Retenciones en la fuente por pagar	320	10,648
	320	10,648

c) Situación fiscal -

A la fecha de emisión de los estados financieros la Compañía no ha sido fiscalizada. Los años 2012 al 2015 aún están sujetos a una posible fiscalización.

INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**
(Expresado en dólares estadounidenses)**14 SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS**

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2015 y 2014 con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a las compañías con accionistas comunes, con participación accionaria significativa en la Compañía:

	2015	2014
Ingresos		
Arrendamiento de locales administrados (1)	1,018,124	302,036
	<u>1,018,124</u>	<u>302,036</u>
Compra de acciones de Inmobiliaria Columbia S.A. (adquiridas a Inmobiliaria Motke)	-	348,751

i) Ver Nota 17.

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

	2015	2014
Cuentas por cobrar		
<u>Corriente</u>		
Corporación El Rosado S.A.	<u>73,069</u>	<u>19,660</u>
Cuentas por pagar		
<u>Corriente</u>		
Corporación El Rosado S.A. (1)	28,606,021	16,720,061
Inmobiliaria Motke S.A. (2)	1,016,819	765,882
Inmobiliaria Lavie S.A. (3)	860,000	860,000
Administradora del Pacífico S.A. Adepasa (3)	<u>3,538,696</u>	<u>2,217</u>
	<u>34,021,536</u>	<u>18,348,160</u>
<u>No corriente</u>		
Inmobiliaria Motke S.A. (2)	<u>684,371</u>	<u>1,118,438</u>

INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA

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

- (1) Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 corresponde a saldo por pagar por préstamos recibidos de esta compañía para capital de trabajo que están siendo utilizados en la construcción de centros comerciales y los cuales la Administración estima cancelar en el corto plazo. Estos préstamos no devengan intereses.
- (2) Corresponde al saldo por pagar por la compra de un terreno ubicado en el km. 14 de la Vía a la Costa, el cual tiene un plazo de 5 años y devenga una tasa de interés anual del 4%.
- (3) Corresponde a préstamo recibido para financiar capital de trabajo, no devenga intereses y se liquidará en el corto plazo.

15 CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2015 y 2014 comprende 13,500 acciones de un valor nominal de US\$1 cada una.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, los accionistas de Inmobiliaria Meridional S.A. Inmerisa son los siguientes:

	<u>%</u>	<u>US\$</u>
North Park Avenue Inv. Co. Ltda.	22	3,000
Upper Hudson Inv. Co. Ltda.	22	3,000
Upper New York Inv. Co. Ltda.	56	7,500
	<u>100</u>	<u>13,500</u>

16 GASTOS POR NATURALEZA

Gastos administrativos y de operación:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Honorarios	9,528	4,250
Impuestos y contribuciones	49,896	21,567
Depreciación (Nota 7 y 8)	542,949	157,993
Otros	145,177	13,964
	<u>747,550</u>	<u>197,774</u>

INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA

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

17 PRINCIPALES CONTRATOS SUSCRITOS POR LA COMPAÑIA

Civil de mandato para la administración de bienes inmobiliarios -

Administradora del Pacífico S.A. Adepasa

Durante el 2014 se firmaron contratos de mandato con Administradora del Pacífico S.A. Adepasa por la administración, operación y mantenimiento de los locales comerciales "Hipermarket Vía a la Costa" y "Parque California".

Por medio de estos contratos se faculta y autoriza a la compañía Administradora del Pacífico S.A. Adepasa para que bajo su única y absoluta responsabilidad pueda seleccionar y celebrar los contratos de concesión de los locales comerciales. Por dichos contratos las partes han convenido como precio por la administración de los centros comerciales el 20% del valor total recaudado mensualmente por el pago de las concesiones de los distintos locales del centro comercial.

Estos contratos tienen una duración de cinco años a partir de la fecha de celebración de los mismos. Las partes podrán acordar la renovación por igual período, los cambios que convengan los deberán pactar 90 días antes del vencimiento del mismo.

En diciembre del 2014 se modificó el porcentaje del precio de la administración al 25%. Durante el 2015 Inmobiliaria Meridional S.A. registró como ingresos por arriendos recaudados por Adepasa US\$1,018,124.

18 EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 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.