



INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017

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 2018

Nuestra opinión calificada

Hemos auditado los estados financieros de Inmobiliaria Meridional S.A. Inmerisa (la “Compañía”) que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, excepto por los efectos del asunto descrito en la sección Fundamentos para calificar la opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Inmobiliaria Meridional S.A. Inmerisa al 31 de diciembre del 2017 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).

Fundamentos para calificar la opinión

Como se indica en la Nota 10 a los estados financieros adjuntos, al 31 de diciembre del 2017 la Compañía mantiene anticipos entregados a un proveedor por aproximadamente US\$230,560 los cuales se considera incierta su recuperación debido a las dificultades financieras por las que atraviesa el proveedor y al proceso de liquidación por el que está atravesando. La Compañía no ha constituido una provisión para cubrir el riesgo de incobrabilidad de dicha cuenta; en consecuencia, la pérdida neta del año 2016 y los resultados acumulados al final de ese año se encuentran subestimados en dicho monto; mientras que los resultados acumulados al cierre del 2017 se encuentran sobrestimados en el indicado valor.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros”.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión calificada de auditoría.

Independencia

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



Inmobiliaria Meridional S.A. Inmerisa
Guayaquil, 27 de abril del 2018

Párrafo de énfasis

Informamos que como se indica en la Nota 1 a los estados financieros, la Compañía efectúa transacciones significativas con compañías relacionadas que representan ingresos para la Compañía, además mantienen saldos por cobrar y pagar con compañías relacionadas por aproximadamente US\$117,000 y US\$61,200,000, respectivamente, que se detallan en la Nota 15. En consecuencia, la actividad de la Inmobiliaria y sus resultados dependen de dichas transacciones.

Nuestra opinión de auditoría no ha sido calificada por este asunto.

Otra información

La Administración es responsable por la preparación de otra información. Otra información que comprende el Informe Anual del Representante Legal, (que no incluye los estados financieros ni el informe de auditoría sobre los mismos), la cual fue obtenida antes de la fecha de nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el Informe Anual del Representante Legal y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si por el contrario se encuentra distorsionada de forma material.

Si, basados en el trabajo que hemos efectuado sobre esta información obtenida antes de la fecha de nuestro informe de auditoría, y concluimos que existen inconsistencias materiales de esta información, nosotros debemos reportar este hecho. Nosotros hemos concluido que el Informe Anual del Representante Legal está afectado por el asunto descrito en la sección Fundamentos para calificar la opinión.

Responsabilidades de la Administración de la Compañía por los estados financieros

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

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

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



Inmobiliaria Meridional S.A. Inmerisa
Guayaquil, 27 de abril del 2018

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

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

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

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



Inmobiliaria Meridional S.A. Inmerisa
Guayaquil, 27 de abril del 2018

Comunicamos a los responsables de la Administración de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

PricewaterhouseCoopers

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

Sandra Vargas

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

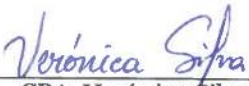
INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)**

Activos	Notas	2017	2016
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	326,528	373,739
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	15	117,517	133,343
Anticipos entregados a proveedores	10	783,792	639,917
Impuestos por recuperar	14	2,738,076	2,204,363
Gastos pagados por anticipados		39,961	29,959
Total de los activos corrientes		4,005,874	3,381,321
Activos no corrientes			
Instalaciones	7	1,309,840	958,663
Propiedades de inversión	8	61,889,995	46,636,678
Inversión en asociada	9	348,751	348,751
Depósitos en garantía		38,695	-
Otros activos	11	302,556	-
Total de los activos no corrientes		63,889,837	47,944,092
Total activos		67,895,711	51,325,413

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 2017
 (Expresado en dólares estadounidenses)

Pasivo y patrimonio	Notas	2017	2016
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Obligaciones bancarias	12	3,456,252	3,788,264
Cuentas por pagar a proveedores	13	933,920	529,439
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	15	61,217,864	43,151,599
Impuestos por pagar	14	12,381	7,463
Otras cuentas por pagar		59,918	33,959
Total de los pasivos corrientes		65,680,335	47,510,724
Pasivos no corrientes			
Obligaciones bancarias	12	1,987,897	3,573,108
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	15	-	232,678
Total de los pasivos no corrientes		1,987,897	3,805,786
Total de los pasivos		67,668,232	51,316,510
Patrimonio			
Capital social	16	13,500	13,500
Reservas		(4,597)	132,771
Resultados acumulados		218,576	(137,368)
Total del patrimonio		227,479	8,903
Total del pasivo y patrimonio		67,895,711	51,325,413

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 2017**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos		2,305,586	1,447,506
Gastos de administración y operación	17	<u>(1,655,141)</u>	<u>(1,343,463)</u>
Utilidad operacional		650,445	104,043
Gastos financieros		<u>(240,971)</u>	<u>(51,913)</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta		409,474	52,130
Impuesto a la renta	14	<u>(190,898)</u>	<u>(189,498)</u>
Utilidad (pérdida) neta y resultado integral del año		<u><u>218,576</u></u>	<u><u>(137,368)</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 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Capital social	Reservas	Resultados acumulados	Total
	Legal	Facultativa		
Saldos al 1 de enero del 2016	13,500	5,434	48,910	78,427
Resolución de Junta General de Accionistas de abril del 2016				
Apropiación para reserva legal	-	1,316	-	(1,316)
Apropiación para reserva facultativa	-	-	77,111	(77,111)
Pérdida neta y resultado integral del año	-	-	-	(137,368)
Saldos al 31 de diciembre del 2016	13,500	6,750	126,021	8,903
Resolución de Junta General de Accionistas de abril del 2017				
Absorción de pérdidas del año anterior	-	-	(137,368)	137,368
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	-	218,576
Saldos al 31 de diciembre del 2017	13,500	6,750	(11,347)	227,479

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


Gad Czaminski
Gerente


Verónica Silva
CPA Verónica Silva
Contadora

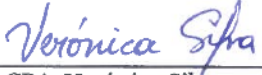
INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad antes del impuesto a la renta		409,474	52,130
Depreciaciones de propiedades de inversión e instalaciones	7 y 8	<u>890,388</u>	<u>825,825</u>
		1,299,862	877,955
Pago de Impuesto a la renta	14	(190,898)	(189,498)
Cambios en activos y pasivos:			
Anticipos entregados a proveedores		(143,875)	1,146,790
Impuestos por recuperar		(533,713)	(82,681)
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas		15,826	(60,274)
Gastos pagados por anticipado y otros activos		(312,558)	(1,077)
Depósitos en garantía		(38,695)	-
Cuentas por pagar a proveedores		404,481	(3,313,339)
Impuestos por pagar		4,918	7,143
Otras cuentas por pagar		<u>25,959</u>	<u>5,388</u>
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de operación		<u>531,307</u>	<u>(1,609,593)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Adiciones de instalaciones y propiedades de inversión	7 y 8	<u>(16,494,882)</u>	<u>(3,113,565)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(16,494,882)</u>	<u>(3,113,565)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Nuevos préstamos		2,000,000	-
Pagos de obligaciones financieras		(3,917,223)	(3,700,765)
Cuentas por pagar a compañías relacionadas		<u>17,833,587</u>	<u>8,678,370</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		<u>15,916,364</u>	<u>4,977,605</u>
Disminución de efectivo y equivalentes de efectivo		(47,211)	254,447
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>373,739</u>	<u>119,292</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	<u><u>326,528</u></u>	<u><u>373,739</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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (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 1,284 M2	Ambato
Guasmo, Mini # 15	Guayaquil
Hipermarket Via a la Costa, Km 13 1/2	Guayaquil - Vía a la Costa
Km 11 de la Vía a Daule con 16,748 M2	Guayaquil - El Fortín
Inmueble Vergeles, Mini Vergeles # 17	Guayaquil
Inmueble en Pasaje, Mini Plus Pasaje	El Oro
Inmueble en Ballenita, Hipermarket	Santa Elena
Parque California, Mi Comisariato	Guayaquil
Inmueble Vincas	Vincas
Inmueble El Guabo	El Guabo
Terreno Fortín	Guayaquil
Terrenos Macrolotes 1,2,3 Km. 22 vía a la costa	Guayaquil
Terreno Naranjal	Naranjal
Inmueble frente a Río Centro Ceibos	Guayaquil

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 también 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 15.

Déficit de capital de trabajo

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Compañía reporta un déficit de capital de trabajo de aproximadamente US\$61,670,000 (2016: US\$44,130,000) 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 2017 y 2016, 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.

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:

INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INNERISA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

- Concluir sus obras para que puedan entrar en funcionamiento.
- Sustitución de pasivos corrientes con créditos bancarios a largo plazo, con garantía del bien inmueble propiedad de la Compañía, lo que permitirá disminuir el déficit en el capital de trabajo.

Situación económica del país -

Durante el 2017 la situación económica del país ha presentado leves indicios de recuperación; sin embargo, los precios de exportación del petróleo, principal fuente de ingresos del Presupuesto General del Estado, no han recuperado niveles de años anteriores, lo cual continúa afectando la liquidez de ciertos sectores de la economía del país.

Las autoridades continúan enfrentando esta situación y han implementado varias medidas económicas, entre las cuales tenemos: priorización de las inversiones, incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros (China), incremento en ciertos tributos, entre otras medidas. Si bien el esquema de salvaguardias, que se implementó para restringir las importaciones y mejorar la balanza comercial, se desmontó en junio del 2017, a partir de noviembre de este año se implementó un esquema de tasas arancelarias para ciertos productos en función de los pesos de los productos importados.

La Administración de la Compañía considera que la situación antes indicada no ha originado efectos significativos en las operaciones de la Compañía.

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 23 de abril del 2018 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. Innerisa 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.

INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

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 2017, se han publicado nuevas normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

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

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 28	Mejoras relacionadas con la medición de una asociada o una empresa conjunta a su valor razonable.	1 de enero 2018
NIC 40	Enmiendas referentes a transferencias de propiedades de inversión y que las mismas deben realizarse cuando hay un cambio demostrable en el uso del activo.	1 de enero 2018
NIIF 1	Enmiendas relacionadas a la eliminación de las exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez con respecto a la NIIF 7, la NIC 19 y la NIIF 10.	1 de enero 2018
NIIF 2	Las enmiendas aclaran cómo contabilizar determinados tipos de operaciones de pago basadas en acciones	1 de enero 2018
NIIF 4	Enmiendas a la NIIF 4 "Contratos de seguros" relativas a la aplicación de la NIIF 9 (Instrumentos financieros).	1 de enero 2018
NIIF 9	Corresponde a la revisión final de la NIIF 9 (instrumentos financieros), que reemplaza las publicadas anteriormente y a la NIC 39 y sus guías de aplicación.	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
CINIIF 22	Aclaración sobre transacciones en moneda extranjera o partes de transacciones en las que existe una contraprestación denominada o tasada en una moneda extranjera.	1 de enero 2018
NIC 28	Aclaración sobre el registro a largo plazo de una inversión que no esta aplicando el valor patrimonial proporcional	1 de enero 2019
NIIF 16	Publicación de la norma "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.	1 de enero 2019
NIIF 9	Enmienda a la NIIF 9 (Instrumentos financieros) relacionada con las compensaciones negativas de ciertas condiciones de pagos adelantados	1 de enero 2019
CINIIF 23	Interpretación que clarifica el reconocimiento y medición de las incertidumbres sobre ciertos tratamientos de impuesto a la renta	1 de enero 2019
NIIF 17	Norma que reemplazará a la NIIF 4 "Contratos de Seguros".	1 de enero 2021

La Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, pues gran parte de estas normas no son aplicables a sus operaciones; sin embargo, en relación a la adopción de las normas NIIF 9, 15 y 16, la Administración informa que basada en una evaluación general de sus transacciones, no habrían impactos significativos al aplicar estas normas debido a: i) NIIF 9 – Su principal instrumento financiero es la cartera por cobrar a sus compañías relacionadas que se liquidan hasta en 30 días y que históricamente no han presentado algún nivel de deterioro, por lo que no se observan efectos importantes en las estimaciones de las pérdidas por deterioro que se analizan en función del modelo de pérdidas esperadas futuras; ii) NIIF 15 – Las transacciones de ingresos por el arriendo de los locales comerciales administrados por su relacionada Administradora del Pacífico S.A. Adepasa representan de manera general una sola obligación de desempeño, misma que está

INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

normada bajo la NIC 17 y a partir del 2019 bajo la NIIF 16; por lo tanto, no se espera efectos importantes en la aplicación de esta norma; iii) NIIF 16 - En relación a arrendamientos que la Compañía mantiene, al momento se encuentra realizando el análisis de los efectos de la norma que entrará en vigencia en enero del 2019.

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.

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 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 financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2017 y del 2016, 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 a 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.

INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

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:

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 a 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.

INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

- iii) Cuentas por pagar a compañías relacionadas: Corresponden principalmente a deudas mantenidas con Corporación El Rosado S.A., Inmobiliaria Lavie S.A. y Administradora del Pacífico S.A. Adepasa por fondos 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 el cual no difiere significativamente de su costo amortizado, pues no devengan intereses ya que son exigibles por parte del acreedor en el corto plazo.

2.4.3 Deterioro de activos financieros:

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 la 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 S.A. Inmerisa 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.

INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

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.

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 2017 y 2016 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.

INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

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.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, 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 que las compañías cuyos accionistas se encuentran en paraísos fiscales con una participación accionaria mayor del 50% deberán utilizar una tasa de impuesto del 25% sobre las utilidades gravables la cual se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. También establece el pago del “anticipo mínimo de impuesto a la renta”, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

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.

Durante el año 2017 y 2016, la Compañía registró como impuesto a la renta el monto del anticipo mínimo al ser este mayor que el impuesto a la renta causado.

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 2017 y 2016 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.

INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

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.

Facultativa

Esta reserva es de libre disponibilidad, previa 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.

INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

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 Gerencia tiene a su cargo la administración de riesgos. La Gerencia 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.

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 arrienda la Compañía son 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 Adepasa 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

INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INNERISA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

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 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:

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
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 algunos 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 generado 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.

INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INNERISA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

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.

<u>2017</u>	<u>Menos de 1 año</u>	<u>Entre 1 y 2 años</u>
Obligaciones bancarias	3,720,067	2,088,448
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	61,217,864	-
<u>Al 31 de diciembre del 2016</u>	<u>Menos de 1 año</u>	<u>Entre 1 y 2 años</u>
Obligaciones bancarias	4,652,661	4,548,251
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	43,151,599	232,678

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 2017 y 2016 fueron los siguientes:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Total deudas con terceros y compañías relacionadas	67,595,933	51,275,088
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	(326,528)	(373,739)
Deuda neta	67,269,405	50,901,349
Total patrimonio	227,479	8,903
Capital total	67,496,884	50,910,252
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 2017 (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:

	2017		2016	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	326,528	-	373,739	-
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	117,517	-	133,343	-
Total activos financieros	444,045	-	507,082	-
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Obligaciones bancarias	3,456,252	1,987,897	3,788,264	3,573,108
Cuentas por pagar a proveedores	933,920	-	529,439	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	61,217,864	-	43,151,599	232,678
Total pasivos financieros	65,608,036	1,987,897	47,469,302	3,805,786

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:

	2017	2016
Banco Bolivariano C.A.	266,767	313,746
Banco del Pichincha C.A.	59,761	59,993
	326,528	373,739

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

INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**
(Expresado en dólares estadounidenses)

7 INSTALACIONES

	<u>Instalaciones y equipos</u>
Al 1 de enero del 2016	
Costo	1,157,901
Depreciaciones	(90,279)
Valor en libros	<u>1,067,622</u>
Movimientos 2016	
Adiciones	7,067
Depreciaciones	(116,026)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2016	<u>958,663</u>
Al 31 de diciembre del 2016	
Costo	1,164,968
Depreciaciones	(206,305)
Valor en libros	<u>958,663</u>
Movimientos 2017	
Adiciones	99,226
Transferencias	371,348 (1)
Depreciaciones	(119,397)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2017	<u>1,309,840</u>
Al 31 de diciembre del 2017	
Costo	1,635,542
Depreciaciones	(325,702)
Valor en libros	<u>1,309,840</u>

(1) Ver Nota 8.

INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

8 PROPIEDADES DE INVERSIÓN

a) Composición

	Terrenos	Edificios	Construcciones en curso	Total
Al 1 de enero del 2016				
Costo	14,430,689	21,293,975	9,125,978	44,850,642
Depreciaciones	-	(610,663)	-	(610,663)
Valor en libros al 1 de enero del 2016	14,430,689	20,683,312	9,125,978	44,239,979
Movimientos 2016				
Adiciones (1)	-	-	3,106,498	3,106,498
Depreciaciones	-	(709,799)	-	(709,799)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2016	14,430,689	19,973,513	12,232,476	46,636,678
Al 31 de diciembre del 2016				
Costo	14,430,689	21,293,975	12,232,476	47,957,140
Depreciaciones	-	(1,320,462)	-	(1,320,462)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2016	14,430,689	19,973,513	12,232,476	46,636,678
Movimientos 2017				
Adiciones (2)	-	3,016,354	13,379,302	16,395,656
Transferencias (3)	-	9,284,292	(9,655,640)	(371,348)
Depreciaciones	-	(770,991)	-	(770,991)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2017	14,430,689	31,503,168	15,956,138	61,889,995
Al 31 de diciembre del 2017				
Costo	14,430,689	33,594,621	15,956,138	63,981,448
Depreciaciones	-	(2,091,453)	-	(2,091,453)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2017	14,430,689	31,503,168	15,956,138	61,889,995

- (1) Correspondía principalmente a construcciones en Km 13,5 vía a la Costa, Ballenita y Parque California.
- (2) En el 2017, corresponde principalmente a construcciones en Km 13,5 vía a la Costa, Parque California, Vines y Pasaje.
- (3) En el 2017, corresponden a transferencias por activaciones de locales comerciales principalmente en Hipermarket Vía a la Costa, Km. 13,5 fase II por US\$5,186,000, Hipermarket Ballenita fase II por US\$1,824,000, Mini Plus Pasaje por US\$1,235,000, Mini Vergeles # 17 por US\$551,000 y otras obras por US\$488,000 de propiedad de la Compañía. Así mismo, existen US\$371,348 transferidos a instalaciones correspondiente a las oficinas de uso de la Compañía en cada obra activada. Ver Nota 7.

INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre del 2017 las construcciones en curso se encuentran fundamentalmente compuestas por las siguientes obras: Ambato por US\$1,576,657, Jipijapa por US\$2,585,299, El Fortín por US\$1,593,612, Vía a la Costa por US\$2,836,918 y Ceibos por US\$5,509,271 (2016: obra Vía a la Costa por US\$449,000, Vergeles por US\$535,000, Ballenita por US\$294,000 y Pasaje por US\$5271,000).

b) Valor razonable de propiedades de inversión

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, 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 2017 el valor razonable de las propiedades de inversión equivale a su costo en libros debido a que corresponden a locales comerciales aperturados a partir del año 2014.

9 INVERSION EN ASOCIADA

Composición:

Razón social	Porcentaje de participación en el capital	2017 y 2016			Actividad
	2017 y 2016	Valor en libros	Valor patrimonial proporcional (1)		
			2017	2016	
Inmobiliaria Columbia S.A.	25%	348,751	275,058	338,580	Actividades de compra, venta, alquiler y explotación
		348,751	275,058	338,580	

(1) Según cifras de estados financieros auditados.

INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

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.

10 ANTICIPOS ENTREGADOS A PROVEEDORES

Composición:

	2017	2016
Pacfort S.A.	230,560	288,200
Corporacion Electrica S.A. CORPELSA	-	155,360
FJA Baldeon Construye S.A.	150,000	-
Planificación Decoración, Construcciones	110,498	-
Construcciones Vega S.A.	101,097	-
Constructora Andres Solano Andresol	-	100,000
Otros	191,637	96,357
	<u>783,792</u>	<u>639,917</u>

Corresponde a anticipos a proveedor a ser utilizados en las obras "El Fortín", "Vía a la Costa", "Ballenita", "Pasaje", "Parque California", "Jipijapa", "Ambato" y "Portoviejo".

11 OTROS ACTIVOS

Composición:

	2017
Saldo al 1 de enero del 2016	-
Arrendamiento de inmuebles (1)	371,000
Descuentos de cánones de arrendamientos	(68,444)
Saldo al 31 de diciembre	<u>302,556</u>

- (1) Corresponde a pago por anticipo de alquileres de inmuebles según contrato civil de arrendamiento suscrito en junio del 2017 con plazo de duración de 10 años, en donde la Compañía construirá propiedades de inversión, por el cual la Compañía entregó anticipos por US\$371,000, los cuales serán descontados por medio de los cánones mensuales de arrendamientos y se irán capitalizando a las obras en curso.

INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

12 OBLIGACIONES BANCARIAS

<u>Banco</u>	<u>Finalidad</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	Interés anual %	
				<u>2017</u>	<u>2016</u>
Banco del Pichincha C.A.	Financiamiento de propiedades de inversión	773,237	1,236,158	8.25	8.25
Banco Bolivariano C.A.	Financiamiento de propiedades de inversión	4,670,912	6,125,214	8.30	8.30
		<u>5,444,149</u>	<u>7,361,372</u>		
Menos - Porción corriente		(3,456,252)	(3,788,264)		
Pasivo no corriente		<u>1,987,897</u>	<u>3,573,108</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 2020. Los intereses son cancelados trimestralmente.

Vencimientos anuales de las obligaciones a largo plazo al 31 de diciembre del 2017 y 2016:

<u>Años</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
2018	-	2,809,680
2019	1,438,272	763,428
2020	549,625	-
	<u>1,987,897</u>	<u>3,573,108</u>

13 CUENTAS POR PAGAR A PROVEEDORES

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Planificación Decoración, Construcciones	197,985	-
Corporacion Electrica S.A. Corpelsa	2,134	179,428
Construcciones Vega S.A.	179,451	41,866
RJA Baldeon Construye S.A.	85,117	-
Tab-Kontroll S.A.	47,239	-
Sigmanservice S.A.	41,358	-
Arreaga Pisco Yimmi Ivan	-	41,787
Acevil S.A.	31,354	-
Merchan Paredes Yuri Ivan	30,808	-
Mafrico S.A.	-	30,179
Akribis S.A.	-	30,002
Construcciones Civiles y Metálicas	-	28,751
Obras de Ingeniería Electrica S.A.	-	28,044
Hornigones y Pisos S.A. Homipisos	25,890	-
Industrias del Sur S.A.	25,847	-
Quevedo Valdiviezo Marcelo	23,622	-
Proyectos y Construcciones Quevedo S.A.	22,671	-
Jaine Loque Dasio Enrique	22,352	-
Empresa Electrica Publica	21,036	-
Otros	177,056	149,382
	<u>933,920</u>	<u>529,439</u>

INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**
(Expresado en dólares estadounidenses)

Corresponde a valores pendientes de cancelar por la compra de materiales utilizados en las obras "Vía a la Costa", "Parque California", "Jipijapa", "Portoviejo" y "Montecristi".

14 IMPUESTOS**a) Conciliación tributaria - contable -**

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta	409,474	52,130
Más - Otros gastos no deducibles	58,800	7,850
Utilidad tributaria	<u>468,274</u>	<u>59,980</u>
Tasa impositiva	25%	25%
Impuesto a la renta	<u>117,069</u>	<u>14,995</u>
Anticipo mínimo de impuesto a la renta	<u>190,898</u>	<u>189,498</u>
Impuesto a la renta corriente según registros contables	<u>190,898</u>	<u>189,498</u>

b) Impuestos por recuperar y por pagar -

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Impuestos por recuperar</u>		
Crédito tributario por Impuesto a la renta	75,308	28,578
Crédito tributario de IVA (1)	<u>2,662,768</u>	<u>2,175,785</u>
	<u>2,738,076</u>	<u>2,204,363</u>

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Impuestos por pagar</u>		
Retenciones en la fuente por pagar	<u>12,381</u>	<u>7,463</u>

INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

c) Situación fiscal -

A la fecha de emisión de los estados financieros la Compañía no ha sido fiscalizada. Los años 2015 al 2017 aún están sujetos a una posible fiscalización.

15 SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2017 y 2016 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:

	2017	2016
<u>Ingresos</u>		
Arrendamiento de locales administrados (i)	2,305,586	1,447,506
i) Ver Nota 18.		
Composición de los saldos, con las compañías y partes relacionadas al 31 de diciembre:		
	2017	2016
Cuentas por cobrar		
<u>Corriente</u>		
Administradora del Pacífico S.A. ADEPASA	114,884	130,710
Otros	2,633	2,633
	117,517	133,343
Cuentas por pagar		
<u>Corriente</u>		
Corporación El Rosado S.A. (1)	33,403,396	28,951,148
Inmobiliaria Motke S.A. (2)	232,678	451,692
Inmobiliaria Lavie S.A. (3)	14,291,000	7,395,001
Administradora del Pacífico S.A. Adepasa (3)	13,290,790	6,353,758
	61,217,864	43,151,599
<u>No corriente</u>		
Inmobiliaria Motke S.A. (2)	-	232,678

- (1) Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 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. Estos préstamos no devengan intereses y son exigibles por parte de El Rosado en el corto plazo.

INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

- (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 es exigible por parte de Adepassa en el corto plazo.

16 CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2017 y 2016 comprende 13,500 acciones de un valor nominal de US\$1 cada una.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, 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>

17 GASTOS POR NATURALEZA Y GASTOS FINANCIEROS

- Gastos administrativos y de operación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Depreciación (Nota 7 y 8)	890,388	825,825
Servicios básicos	514,303	360,753
Impuestos y contribuciones	55,030	63,307
Mantenimientos y reparaciones	99,796	54,684
Honorarios	24,335	21,484
Otros	71,289	17,410
	<u>1,655,141</u>	<u>1,343,463</u>

INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

- Gastos financieros:

	2017	2016
Intereses de obligaciones financieras	229,875	-
Otros gastos bancarios	11,096	51,913
	<u>240,971</u>	<u>51,913</u>

18 PRINCIPALES CONTRATOS SUSCRITOS POR LA COMPAÑÍA

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 2017 Inmobiliaria Meridional S.A. registró como ingresos por arriendos recaudados por Administradora del pacífico S.A. Adepasa US\$2,305,586 (2016: US\$1,447,506).

19 EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2017 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.