

INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA

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

1. INFORMACION 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 en Machala	El Oro
Inmueble en Ballenita	Santa Elena

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 13.

Déficit de capital de trabajo

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la Compañía reporta un déficit de capital de trabajo de aproximadamente US\$14,580,000 (2012: US\$2,200,000) 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 2013 y 2012, 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:

- Sustitución de pasivos corrientes con créditos bancarios a largo plazo, con garantía de los bienes propiedad de la Compañía, a ser gestionados en el 2014, lo que permitirá disminuir el déficit en el capital de trabajo. A la fecha de emisión de estos estados financieros la Compañía ya ha obtenido del Banco Bolivariano C.A., un préstamo a largo plazo por US\$15,000,000.

Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2013, han sido emitidos con la autorización de fecha 28 de abril del 2014 del Presidente de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA

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

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS 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 histórico. La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para 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.

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

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

Norma	Título	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 32	Enmienda, 'Instrumentos financieros: presentación' - Aclara algunos requerimientos para compensación de activos y pasivos financieros en el estado de situación financiera.	1 de enero del 2014
NIIF 10, 12 y NIC 27	Enmienda, 'Consolidación de entidades de inversión' - Modificaciones hacen que muchos fondos de inversión y otras entidades similares, estarán exentos de la consolidación de la mayoría de sus filiales.	1 de enero del 2014
NIC 36	Enmienda, 'Deterioros de los activos' - Aclara divulgaciones de la información sobre el importe recuperable de los activos deteriorados.	1 de enero del 2014
NIC 39	Enmienda, 'Reconocimiento y medición: renovación de derivados' - Interrupción de la contabilización de los instrumentos de coberturas de acuerdo a criterios específicos.	1 de enero del 2014
NIIF 9	Instrumentos financieros' - Especifica la clasificación y medición de activos y pasivos financieros.	1 de enero del 2015
IFRIC 21	'Gravámenes' - Interpretación de la NIC 37 - Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes.	1 de enero del 2015

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

2.2 Moneda funcional y moneda de presentación

INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA

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

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

El efectivo comprenden el efectivo y depósitos 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 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 2013 y del 2012, la Compañía mantuvo únicamente pasivos financieros, los cuales se encuentran registrados en la categoría de "otros pasivos financieros" y cuyas características se explican seguidamente:

Otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por las obligaciones financieras, cuentas por pagar a compañías relacionadas y proveedores. 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, si el activo o pasivo financiero no es designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas y éste es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior

INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA

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

- a) **Otros pasivos financieros:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:
- i) **Obligaciones financieras:** Se registran 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 operaciones se encuentran capitalizados en propiedades de inversión, los intereses pendientes de pago se presentan el estado de situación financiera, bajo el rubro Obligaciones financieras.
 - ii) **Cuentas por pagar a proveedores:** Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales para la construcción de centros comerciales. 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. e Inmobiliaria Mokte 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, pues devengan intereses y son pagaderos en el largo plazo.

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 2013 y 2012 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 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 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 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

INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA

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

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 2103 y 2012 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.

2.6 Deterioro de activos no financieros (propiedades de inversión)

Los activos sujetos a depreciación (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 2013 y 2012, no se ha identificado la necesidad de calcular o reconocer pérdidas por deterioro de activos no financieros (propiedades de inversión), debido a que, la Administración considera que no existen indicios de deterioro en las operaciones de la Empresa.

2.7 Impuesto a la renta corriente

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente. 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.

La provisión 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.

INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA

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

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

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

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

Durante el año 2013, la Compañía registró como impuesto a la renta corriente el valor determinado como anticipo mínimo, puesto que este valor fue mayor al monto calculado sobre la base del 22% de las utilidades gravables. En el año 2012 registró como impuesto a la renta corriente el valor determinado sobre la base del 22% de las utilidades gravables.

2.8 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.

2.9 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.

2.10 Reservas

Legal

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

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.

2.11 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor por arriendo de un espacio físico (bodega) a una compañía relacionada en una de las obras en curso, neto de impuestos a las ventas y servicios. Se reconocen en el período contable en el que se prestan.

INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA

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

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:

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

4. ADMINISTRACION 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 en coordinación estrecha con las unidades operativas de la Compañía.

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 las compañías relacionadas Administradora del Pacífico Ade pasa S.A., realizará la administración de dichos centros comerciales, y de Corporación El Rosado S.A., que ocupará las principales anclas y para el resto de locales de la Compañía, se realizará un monitoreo constante de la participación en el mercado y se considerará esta información en las acciones de marketing y demás decisiones estratégicas a tomar.

Riesgo por tasa de interés:

La deuda financiera de la Compañía está pactada a una tasa de interés fija tanto a corto como a largo plazo. Las obligaciones financieras se encuentran indexadas a tasa de interés local.

Riesgo de precio:

INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA

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

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 es un valor único que se debe presupuestar de manera anticipada a la construcción. 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 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.

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

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación</u>	
	<u>2013 (1)</u>	<u>2012</u>
Banco del Pichincha C.A.	AAA-	AAA-
Banco del Bolivariano C.A.	AAA-	AAA-

(1) Datos disponibles al 30 de septiembre del 2013.

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. Adepara 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 Corporación El Rosado.

INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (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>Al 31 de diciembre del 2013</u>	<u>Menos de 1 año</u>	<u>Entre 1 y 2 años</u>	<u>Entre 2 y 5 años</u>
Obligaciones bancarias	271,605	1,086,420	1,358,025
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	13,693,126	1,653,218	-
Documentos por pagar	1,293,884	-	-

<u>Al 31 de diciembre del 2012</u>	<u>Menos de 1 año</u>	<u>Entre 1 y 2 años</u>	<u>Entre 2 y 5 años</u>
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	513,459	939,144	-
Documentos por pagar	1,737,544	-	-

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. En la medida que empiece a generar los flujos por la maduración de sus operaciones se espera que esta dependencia de capital de terceros disminuya.

5. INSTRUMENTO FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros

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

	<u>2013</u>		<u>2012</u>	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	129,619	-	26,183	-
Total activos financieros	129,619	-	26,183	-
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Obligaciones bancarias	210,745	2,024,812	-	-
Cuentas por pagar a proveedores	614,265	-	-	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	13,618,633	1,535,568	513,459	750,000
Documentos por Pagar	1,282,854	-	1,737,544	-
Total pasivos financieros	15,726,497	3,560,380	2,251,003	750,000

Valor razonable de instrumentos financieros

INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA

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

El valor en libros de efectivo, cuentas por pagar a proveedores, cuentas por pagar a compañías relacionadas y documentos por pagar 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:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Banco Bolivariano S.A.	123,928	26,183
Banco del Pichincha C.A.	5,691	-
	<u>129,619</u>	<u>26,183</u>

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

7. PROPIEDADES DE INVERSION

	<u>Terrenos</u>	<u>Construcciones en curso</u>	<u>Total</u>
Movimientos 2012			
Adiciones (1)	2,747,582	222,020	2,969,602
Valor en libros al 31 de diciembre del 2012	<u>2,747,582</u>	<u>222,020</u>	<u>2,969,602</u>
Al 31 de diciembre del 2012			
Costo	2,747,582	222,020	2,969,602
Valor en libros al 31 de diciembre del 2012	2,747,582	222,020	2,969,602
Movimientos 2013			
Adiciones (2)	12,217,888	5,621,711	17,839,599
Venta de terreno (3)	(2,635,112)	-	(2,635,112)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2013	<u>12,330,358</u>	<u>5,843,731</u>	<u>18,174,089</u>
Al 31 de diciembre del 2013			
Costo	12,330,358	5,843,731	18,174,089
Valor en libros al 31 de diciembre del 2013	<u>12,330,358</u>	<u>5,843,731</u>	<u>18,174,089</u>

(1) En el 2012 corresponde principalmente a compras de terreno en el Fortín por US\$2,482,206.

(2) En el 2013 corresponde principalmente a compras de terreno en la ciudad de Guayaquil, Ambato, Santa Elena y El Oro por US\$5,081,058, US\$5,753,704, US\$900,000 y US\$370,000, respectivamente. Al 31 de diciembre del 2013 las construcciones en curso se encuentran fundamentalmente compuestas por obra Vía a la Costa por aproximadamente US\$3,380,000; Ambato por aproximadamente US\$1,207,000 y obra El Fortín por aproximadamente US\$830,000.

INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA

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

- (3) Corresponde a la venta de terreno a Inmobiliaria Mokte S.A. según escritura celebrada el 27 de diciembre del 2013 por US\$2,635,112; que generó una utilidad de US\$14,888 registrada como Otros ingresos.

8. ANTICIPOS ENTREGADOS A PROVEEDORES

Composición:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Inmomariuxi C.A.	225,000	-
Pacfort S.A.	288,200	-
	<u>513,200</u>	<u>-</u>

Al 31 de diciembre del 2013, corresponde a anticipos a proveedores a ser utilizados en las obras "El Fortín" y "Vía a la Costa".

9. CUENTAS POR PAGAR A PROVEEDORES

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Inmomariuxi C.A.	124,639	-
Electrica Hamt Compania Limit	77,957	-
Sismeing, Sistemas Mecánicos e Ingeniería S.A.	74,797	-
Proproyeca Promotora de Proyectos S.A.	72,886	-
Can Ver C.Itda.	58,082	-
Constructora Brade S.A.	55,306	-
Sistemas De Calefacción Venti	38,717	-
Neon Y Plástico Neypla S.A.	37,620	-
Construcciones Civiles y Metálicas	29,285	-
Corporacion Electrica S.A. Co	13,967	-
Tab-Kontrol S.A.	10,581	-
Novacero S.A.	8,507	-
Otros	11,921	-
	<u>614,265</u>	<u>-</u>

Al 31 de diciembre del 2013, corresponde a valores pendientes de cancelar por la compra de materiales utilizados en la obra "Vía a la Costa".

10. DOCUMENTOS POR PAGAR

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ana Freire Villalva (1)	735,354	-
Maria Leonor Figueroa (2)	225,000	-
George Vera Figueroa (2)	225,000	-
Laura Calle (3)	55,000	-
Eduviges Mejía (3)	30,000	-
Ulbio Cortez Figueroa	12,500	-
Equipos y Rentas Equirent S.A.	-	1,737,544
	<u>1,282,854</u>	<u>1,737,544</u>

- (1) Corresponde a documentos por pagar originados en la adquisición de un terreno en la ciudad de Ambato con vencimiento el 20 de marzo del 2014, y que devenga un interés anual del 6%.
- (2) Corresponde a documentos por pagar originados en la adquisición de un terreno en Ballenita, pagadero hasta diciembre del 2014; y que no genera intereses.

INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (3) Corresponde a cuentas por pagar por adquisición de terrenos ubicados en la ciudad de Guayaquil los cuales se procederán a cancelar el 50% al contra el levantamiento del patrimonio familiar que afecta al bien inmueble y el saldo final una vez que el inmueble sea entregado físicamente y no generan tasa de interés. No se ha calculado intereses implícitos debido a que no hay una fecha de vencimiento estipulada.

11. OBLIGACIONES BANCARIAS

	<u>Banco</u>	<u>Finalidad</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>Interés anual %</u>	
					<u>2013</u>	<u>2012</u>
Banco del Pichincha C.A.		Capital de trabajo	2,235,557	-	8.25	-
Menos - Porción corriente			(210,745)	-		
Pasivo no corriente			<u>2,024,812</u>	<u>-</u>		

- (1) Corresponde a saldos de préstamos efectuados con el Banco del Pichincha los cuales devengan un interés anual promedio del 8.25% reajutable trimestralmente cuyo vencimiento final es en el año 2019. Los intereses son cancelados trimestralmente.

Vencimientos anuales de las obligaciones a largo plazo al 31 de diciembre del 2013:

<u>Años</u>	<u>2013</u>
2015	387,962
2016	420,972
2017	456,792
2018	495,659
2019	<u>263,427</u>
	<u>2,024,812</u>

INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA

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

12. 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>2013</u>	<u>2012</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta	30,828	2,675
Menos - Ingresos exentos	(14,888)	-
Más - Otros gastos no deducibles	2,645	3
Utilidad tributaria	<u>18,585</u>	<u>2,678</u>
Tasa impositiva	22%	23%
Impuesto a la renta causado	<u>4,089</u>	<u>616</u>
Anticipo mínimo de impuesto a la renta	<u>12,177</u>	<u>-</u>
Impuesto a la renta corriente según registros contables	<u>12,177</u>	<u>616</u>

b) Impuestos por recuperar y por pagar -

Impuestos por recuperar

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Corriente</u>		
Crédito tributario de IVA (1)	<u>549,761</u>	<u>31,660</u>
	<u>549,761</u>	<u>31,660</u>

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

Impuestos por pagar

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Retenciones en la fuente por pagar	<u>41,163</u>	<u>4,445</u>
	<u>41,163</u>	<u>4,445</u>

c) Situación fiscal –

A la fecha de emisión de los estados financieros la Compañía no ha sido fiscalizada. Los años 2012 al 2013 aún están sujetos a una posible fiscalización.

13. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2013 y 2012 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:

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Ingresos y Otros</u>		
Inmobiliaria Motke S.A.		
Venta de terreno (i)	2,635,112	-
Corporación El Rosado S.A.		
Ingresos por bodegaje	20,000	28,000
	<u>2,655,112</u>	<u>28,000</u>
Inmobiliaria Motke S.A.		
Préstamos recibidos (ii)	2,800,000	750,000
Compra de terreno (iii)	2,130,946	-
Corporación El Rosado S.A.		
Préstamos recibidos (ii)	11,804,320	513,459
	<u>16,735,266</u>	<u>1,263,459</u>

- i) Ver Nota 7.
- ii) Corresponde a préstamos recibidos de las relacionadas Corporación El Rosado S.A. e Inmobiliaria Motke S.A. para capital de trabajo.
- iii) Corresponde a la compra de un terreno ubicado en el km 14 de la vía a la Costa.

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Cuentas por pagar		
<u>Corriente</u>		
Corporación El Rosado S.A. (iv)	12,317,779	513,459
Inmobiliaria Motke S.A. (v)	1,300,854	-
	<u>13,618,633</u>	<u>513,459</u>
<u>No corriente</u>		
Inmobiliaria Motke S.A. (v)	1,535,568	750,000
	<u>1,535,568</u>	<u>750,000</u>

- iv) 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 hasta julio del 2014. Estos préstamos no devengan intereses. A la fecha de emisión de estos estados financieros ya se han cancelado aproximadamente US\$10,500,000 con recursos obtenidos de obligaciones bancarias a largo plazo contratados en el año 2014.
- v) 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%.

Los saldos por pagar a compañías relacionadas no devengan intereses y no tienen plazos definidos de cobro y/o pago excepto por los mantenidos con Inmobiliaria Motke S.A., sin embargo, la Administración de la Compañía estima que se liquidarán principalmente en el corto plazo.

INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA

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

14. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2013 y 2012 comprende 13,500 acciones de un valor nominal de US\$1 cada una.

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los accionistas de Inmobiliaria Meridional S.A. Inmerisa son los siguientes:

	<u>%</u>	<u>US\$</u>
North Park Avenue Inv. Co. Ltda.	22,22	3.000
Upper Hudson Inv. Co. Ltda.	22,22	3.000
Upper New York Inv. Co. Ltda.	55,56	7.500
	<u>100,00</u>	<u>13.500</u>

15. GASTOS POR NATURALEZA

Gastos administrativos y de operación:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Honorarios	2,500	25,300
Impuestos y contribuciones	2,615	-
Otros	728	41
	<u>5,843</u>	<u>25,341</u>

16. OTROS INGRESOS, NETOS

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Otros ingresos</u>		
Utilidad en venta de terrenos	14,888	-
Otros	2,096	50
	<u>16,984</u>	<u>50</u>
<u>Otros egresos</u>		
Gastos financieros	(146)	(31)
Otros	(167)	(3)
	<u>(313)</u>	<u>(34)</u>
	<u>16,671</u>	<u>16</u>

17. EVENTOS SUBSECUENTES

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


CPA. Verónica Silva G.
Contadora