

INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACIÓN GENERAL

Constitución y objeto social

Inmobiliaria Meridional S.A. Inmerisa (la "Compañía"), 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 Vía a la Costa, Km 13 ½	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 Vinces	Vinces
Inmueble El Guabo	El Guabo
Terreno Fortín	Guayaquil
Terrenos Macrolotes 1,2,3 Km. 22 vía a la costa	Guayaquil
Terreno Naranjal	Naranjal
Terreno Tumbaco	Quito
Inmueble Ferri	Guayaquil
Inmueble frente a Rio Centro Ceibos	Guayaquil

Inmobiliaria Meridional S.A. Inmerisa, forma parte de las empresas del Grupo Económico El Rosado (el "Grupo") 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 2018 y 2017, la Compañía reporta un déficit de capital de trabajo de aproximadamente US\$76,605,000 (2017: US\$61,670,000) 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 2018 y 2017, Inmobiliaria Meridional S.A.

INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

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 tomará rentable; mientras tanto, la Administración se encuentra diseñando varias medidas que le permitirán superar la situación actual, entre las que se puede mencionar:

- 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

A partir del 2017 y durante el 2018 la situación económica del país ha presentado leves indicios de recuperación; sin embargo, los niveles del precio del petróleo, el déficit fiscal y el alto nivel de endeudamiento del país, continúan afectando principalmente a la liquidez de ciertos sectores de la economía.

Las autoridades continúan enfrentando esta situación y han implementado varias medidas económicas, entre las cuales tenemos: priorización de las inversiones, optimización y reducción del gasto público, 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, ciertas restricciones arancelarias, reducción de ciertos subsidios, incrementos en el precio del combustible y de ciertos tributos. Así también han implementado ciertos beneficios tributarios y de otra índole con el fin de fortalecer y fomentar las inversiones del sector privado de la economía.

La Administración de la Compañía considera que la situación del país no ha tenido efectos significativos en sus operaciones durante el ejercicio 2018.

Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, han sido emitidos con la autorización de fecha 22 de marzo del 2019 del Representante Legal de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES 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.

INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.1 Bases de preparación de estados financieros

Los presentes estados financieros de Inmobiliaria Meridional S.A. Inmerisa se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan. Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.2 Nuevas normas y modificaciones

Adoptadas por la Compañía

La Compañía ha aplicado las siguientes normas y modificaciones por primera vez para su período de informe anual que comienza el 1 de enero de 2018:

- NIIF 9 Instrumentos Financieros

La Compañía no tuvo que cambiar sus políticas contables, ni realizar ajustes siguiendo la adopción de la NIIF 9 debido a que no existen cambios sustanciales entre las políticas de la Compañía y los lineamientos de estas normas. Las otras modificaciones que entraron en vigencia el 1 de enero del 2018 no tuvieron impacto material en los importes reconocidos en períodos anteriores y no se espera que afecten significativamente los períodos actuales o futuros.

Aún no adoptadas por la Compañía

Al 31 de diciembre de 2018, se han publicado nuevas normas, así como también enmiendas y mejoras a las NIIF existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

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

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 12	Aclara que el impuesto sobre la renta de los dividendos sobre instrumentos financieros clasificados como capital deben reconocerse de acuerdo con donde se reconocieron las transacciones o eventos pasados que generaron utilidades distribuibles. (Mejoras anuales ciclo 2015-2017).	1 de enero 2019
NIC 19	Aclaran la contabilidad de las modificaciones, reducciones y liquidaciones del plan de beneficios definidos.	1 de enero 2019
NIC 23	Aclara que si un préstamo específico permanece pendiente después de que el activo calificado correspondiente esté listo para su uso o venta prevista, se convierte en parte de los préstamos generales. (Mejoras anuales ciclo 2015-2017).	1 de enero 2019
NIC 28	Aclaración sobre el registro a largo plazo de una inversión que no está aplicando el valor patrimonial proporcional.	1 de enero 2019
NIIF 3	Aclara que obtener control de una empresa que es una operación conjunta es una adquisición por etapas (Mejoras anuales ciclo 2015-2017).	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
NIIF 11	Aclara que sobre la parte que obtiene el control conjunto de una empresa que constituye una operación conjunta no debe volver a medir su participación previamente mantenida en la operación conjunta. (Mejoras anuales ciclo 2015-2017).	1 de enero 2019
NIIF 16	Publicación de la norma "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17. Bajo la NIIF 16 prácticamente en todos los contratos de arrendamientos deberán reconocer un "activo por derecho de uso" y un pasivo por arrendamiento.	1 de enero 2019
CINIIF 23	Interpretación que clarifica el reconocimiento y medición de las incertidumbres sobre ciertos tratamientos de impuesto a la renta y el uso de la NIC 12 y no la NIC 37 para la contabilización de éstos.	1 de enero 2019
NIC 1 y NIC 8	Modificaciones para aclarar el concepto de materialidad y alinearlos con otras modificaciones.	1 de enero 2020
NIIF 3	Aclaración sobre la definición de negocio.	1 de enero 2020
NIIF 17	Norma que reemplazará a la NIIF 4 "Contratos de Seguros".	1 de enero 2021

En relación a la NIIF 16, la Administración informa que, con base en una evaluación realizada, no habría impactos significativos al aplicar esta norma debido a que la Compañía no contiene contratos de arriendo en calidad de arrendatario. La Compañía estima que la adopción de las otras nuevas normas, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas no tendrán un impacto en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

2.3 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. Durante el 2018 y 2017 no hay transacciones efectuadas en monedas distintas al dólar estadounidense.

2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

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

INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.5 Activos financieros

Clasificación

Como se describe en la Nota 2.18 desde el 1 de enero de 2018, la Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

- Valor razonable con cambios en resultados
- Valor razonable con cambios en otro resultado integral; o
- Costo amortizado

La clasificación de un activo financiero depende del propósito para el cual se adquirió. La Gerencia de la Compañía determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial y tomando en consideración el modelo de negocio utilizado para la administración de estos instrumentos, así como los términos contractuales de flujo de efectivo.

Medición

Al momento del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden a su valor razonable, sin embargo, en el caso de un activo financiero que no sea a valor razonable a través de resultados (VR-resultados), se reconocen los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en resultados del ejercicio.

- Instrumentos de deuda

Los instrumentos de deuda son aquellos instrumentos que cumplen con la definición de un pasivo financiero desde la perspectiva del emisor, tales como préstamos o bonos gubernamentales y corporativos.

La medición subsecuente de los instrumentos de deuda depende del modelo de negocios de la Compañía a administrar el activo y las características de flujo de efectivo del activo. Las categorías de medición de acuerdo a las cuales la Compañía clasifica sus instrumentos de deuda:

- Costo amortizado: Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales cuando dichos flujos de efectivo representan únicamente pagos de principal e intereses se miden a costo amortizado. Los ingresos recibidos de estos activos financieros se incluyen en los ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados y se presenta en otras ganancias/(pérdidas) junto con las ganancias y pérdidas cambiarias. Las pérdidas por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.

INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

- Valor razonable con cambios en otro resultado integral: Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales y para la venta de los activos financieros, cuando los flujos de efectivo de los activos representan únicamente pagos de principal e intereses, se miden a valor razonable a través de otros resultados integrales (VR-ORI). Los movimientos en el valor en libros se reconocen a través de ORI, excepto por el reconocimiento de las ganancias o pérdidas por deterioro, los ingresos por intereses y las ganancias y pérdidas por tipo de cambio que se reconocen en resultados. Cuando se produce la baja del activo financiero, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en ORI se reclasifica del patrimonio a resultados y se reconocen en otras ganancias/(pérdidas). Los ingresos por intereses de estos activos financieros se incluyen en ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas cambiarias se presentan en otras ganancias/(pérdidas) y los gastos por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.
 - Valor razonable con cambios en resultados: Los activos que no cumplen con los criterios de costo amortizado o VR-ORI se miden a valor razonable a través de resultados. Una ganancia o pérdida en un instrumento de deuda que subsecuentemente se mide a su valor razonable a través de resultados se reconoce en resultados y se presenta en términos netos en otras ganancias/(pérdidas) en el período en el que surgen.
- Los instrumentos de patrimonio

Los instrumentos de patrimonio son aquellos instrumentos que cumplen con la definición de patrimonio desde la perspectiva del emisor; es decir, instrumentos que no poseen una obligación contractual para pagar y evidencian un interés residual en los activos netos del emisor.

La Compañía mide subsecuentemente todos los instrumentos de patrimonio a valor razonable. Cuando la Administración de la Compañía ha optado por presentar las ganancias y pérdidas por valor razonable surgidas por los instrumentos de patrimonio en otros resultados integrales, no hay reclasificación subsecuente de las ganancias y pérdidas por valor razonable a resultados después de la baja de la inversión. Los dividendos de tales instrumentos continúan reconociéndose en resultados como otros ingresos cuando se establece el derecho de la Compañía para recibir los pagos.

Los cambios en el valor razonable de los activos financieros a valor razonable a través de resultados se reconocen en otras ganancias/(pérdidas) en el estado de resultados como corresponda. Las pérdidas por deterioro (y la reversión de las pérdidas por deterioro) surgidas de los instrumentos de patrimonio medidos a VR-ORI no se reportan por separado del resto de cambios en el valor razonable.

INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 la Compañía sólo mantiene activos financieros clasificados en la categoría de activos financieros medidos al costo amortizado. Los activos financieros a costo amortizado son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo, estos activos financieros se mantienen con la finalidad de cobrar sus flujos contractuales. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera. Estos últimos se clasifican como activos no corrientes. Los activos financieros a costo amortizado de la Compañía comprenden el "Efectivo y equivalentes de efectivo" y "Cuentas por cobrar a compañías relacionadas", en el estado de situación financiera. Los activos financieros a costo amortizado representan únicamente los pagos de principal e intereses, se reconocen inicialmente a su valor razonable y, posteriormente se miden a su costo amortizado por el método de interés efectivo menos la estimación por deterioro (Nota 2.6).

Cuentas por cobrar a compañías relacionadas

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.

Reconocimiento y baja de activos financieros

Las transacciones de compra/venta de activos financieros se reconocen en la fecha de negociación en la que dichas transacciones ocurren, es decir, la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar/vender el activo. Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos a recibir flujos de efectivo de los activos financieros han vencido o han sido transferidos y la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad.

2.6 Deterioro de activos financieros

Para las cuentas por cobrar a compañías relacionadas la Compañía utiliza el método simplificado permitido por la NIIF 9, "Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición" que requiere que las pérdidas esperadas en la vida del activo financiero sean registradas desde el reconocimiento inicial de los mencionados activos financieros.

Desde el 1 de enero del 2018, la Compañía evalúa, de forma prospectiva, las pérdidas crediticias esperadas asociadas con sus instrumentos de deuda a costo amortizado y valor razonable a través de otros resultados integrales. La metodología de deterioro aplicada se da en el momento que exista un aumento significativo en el riesgo de crédito.

INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.7 Pasivos financieros

Clasificación, reconocimiento y medición

De acuerdo con lo que prescribe la NIIF 9, "Instrumentos Financieros" los pasivos financieros se clasifican, según corresponda, como: (i) pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas, (ii) pasivos financieros al costo amortizado. La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía sólo mantiene pasivos financieros clasificados en la categoría de pasivos financieros al costo amortizado. Los pasivos financieros incluyen "Obligaciones bancarias", "Cuentas por pagar a proveedores" y "Cuentas por pagar a compañías relacionadas". Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado. El costo amortizado incorpora los costos directamente atribuibles a la transacción.

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 significativos 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 utilizados en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados en el rubro gastos financieros.

Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar

Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes si el pago se debe realizar dentro de un año o menos, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes. En promedio dichas cuentas se liquidan a los 90 días.

Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente en la medida que el efecto de su descuento a su valor presente sea importante, se remide al costo amortizado usando el método de interés efectivo, de lo contrario se muestran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado debido a la naturaleza de corto plazo de los mismos.

Cuentas por pagar 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

INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

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.

2.8 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.

2.9 Instalaciones

Las instalaciones son registradas al costo, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimientos menores y son registrados en resultados cuando son incurridos.

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

Las vidas útiles estimadas de instalaciones son de 10 años.

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

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

2.10 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

INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

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 2018 y 2017 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.

2.11 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 2018 y 2017, 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.

2.12 Inversión en asociada

INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

Las inversiones en acciones mantenidas en Inmobiliaria Columbia S. A.(subsidiarias), empresa en la que Inmobiliaria Meridional S.A. Inmerisa ejerce el poder e influencia significativa, respectivamente, de gobernar sus políticas financieras y operativas, se muestran al costo de adquisición. Los dividendos procedentes de una subsidiaria o asociada se reconocen en el resultado cuando surge el derecho de recibirlo. 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 subsidiaria. 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 y su importe en libros y reconoce la pérdida en los resultados del ejercicio.

2.13 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, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% (2017: 22%) de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. A partir del año 2015, en caso de que los accionistas de una entidad se encuentren en paraisos fiscales o cuando no se informe la participación accionaria de la misma, se establece una tasa de impuesto de hasta el 28% (2017: 25%).

El pago del "anticipo mínimo de impuesto a la renta", es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

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

Durante el año 2018 y 2017, 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

INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

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 2018 y 2017 no existían diferencias temporales que originen impuestos diferidos.

2.14 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.

2.15 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.

2.16 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.

2.17 Reconocimiento de ingresos

INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

Los ingresos comprenden el valor razonable de la prestación de servicios realizada en el curso ordinario de las operaciones de la Compañía. Los ingresos por arriendos se basan en las condiciones establecidas en los contratos, neto de devoluciones, rebajas y descuentos. No se considera ningún elemento de financiamiento dado que las ventas se realizan con plazo de crédito de 30 días a compañías relacionadas, lo cual es considerado consistente con las prácticas del mercado.

La Compañía reconoce ingresos cuando el monto puede ser medido confiablemente, es probable que beneficios económicos futuros fluirán hacia la Compañía y se cumpla con los criterios específicos por cada tipo de ingreso. El monto de los ingresos no puede ser medido confiablemente hasta que todas las contingencias relacionadas con la venta hayan sido resueltas.

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

2.18 Adopción de nuevas normas NIIF 9 y NIIF 15

NIIF 9 "Instrumentos financieros"

La NIIF 9 reemplaza los modelos de clasificación y medición de la NIC 39, "Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición" con un modelo único que tiene inicialmente solo dos categorías de clasificación: costo amortizado y valor razonable.

La clasificación de los activos financieros de deuda dependerá del modelo de negocio que usa la entidad para administrar sus activos financieros, así como de las características de flujos de efectivo contractuales de los activos financieros. Un instrumento de deuda se mide al costo amortizado si: a) el objetivo del modelo de negocio es mantener el activo financiero para obtener réditos de los flujos de efectivo contractuales; y, b) los flujos de efectivo contractuales en virtud del instrumento representan únicamente pagos del capital (principal) e intereses. Los instrumentos de deuda que no cumplan estas condiciones se miden a valor razonable, con cambios en resultados, excepto por los instrumentos de deuda cuyo modelo de negocio es mixto (cobrar y vender), en cuyo caso los cambios en el valor razonable se reconocen en otros resultados integrales (que podrán reclasificarse posteriormente a resultados).

Los instrumentos de patrimonio se deben reconocer a su valor razonable con cambios en resultados, excepto por los instrumentos de patrimonio que no se mantienen para negociación, las cuales pueden ser registradas en resultados o en otros resultados integrales (que no podrán reclasificarse posteriormente a resultados).

La NIIF 9 establece, además, un nuevo modelo para el reconocimiento de pérdidas por deterioro de activos financieros, basado en el concepto de Pérdida Crediticia Esperada (PCE). Este modelo se basa en un

INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

enfoque de tres fases por el cual los activos financieros pasan por cada una de las tres fases a medida que su calidad crediticia cambia. Cada fase determina cómo una entidad determina sus pérdidas por deterioro y cómo aplica el método de tasa de interés efectiva. Se permite un enfoque simplificado para los activos financieros que no tienen un componente de financiamiento significativo (por ejemplo, cuentas por cobrar comerciales de corto plazo). En su reconocimiento inicial, las entidades registrarán las pérdidas en el día 1 equivalente a 12 meses de PCE (o PCE por toda la vida del instrumento para las cuentas por cobrar comerciales de corto plazo).

Finalmente, una reciente modificación a la NIIF 9 establece que cuando un pasivo financiero medido al costo amortizado se modifique sin que esto resulte en una baja del pasivo, se debe reconocer una ganancia o pérdida inmediatamente en resultados. La ganancia o pérdida se calcula como la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales originales y los flujos de efectivo contractuales modificados, descontados a la tasa de interés efectiva original. Bajo las reglas de NIC 39, esta diferencia se distribuía durante la vida restante del instrumento.

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía no tuvo un impacto como resultado de la aplicación de los nuevos requerimientos de la NIIF 9. En general, los activos financieros que se poseen como instrumentos de deuda continúan siendo medidos al costo amortizado. Los activos financieros que mantiene la Compañía medidos a costo amortizado se revelan en la Nota 5 a los estados financieros.

Debido a las características de los instrumentos financieros que mantiene la Compañía, no se generaron cambios en la clasificación y medición de los activos y pasivos financieros al 31 de diciembre del 2017, por lo cual la clasificación de instrumentos financieros y categorías de medición presentada de acuerdo con la NIC 39 hasta el 31 de diciembre del 2017 y la presentada bajo NIIF 9 a partir del 1 de enero del 2018 son comparables.

NIIF 15 "Ingresos procedentes de contratos con clientes"

La NIIF 15 reemplazó a la NIC 18, "Ingresos de actividades ordinarias", a la NIC 11, "Contratos de construcción" y diversas interpretaciones asociadas al reconocimiento de ingresos. La nueva norma se basa en el principio de que el ingreso se reconoce cuando el control de un bien o servicio se transfiere a un cliente, de tal manera que el concepto de control reemplaza el concepto existente de riesgos y beneficios. Para ello, establece un modelo con los siguientes cinco pasos que son la base para reconocer los ingresos: (i) identificar los contratos con clientes, (ii) identificar las obligaciones de desempeño, (iii) determinar el precio de la transacción, (iv) asignar el precio de la transacción a cada una de las obligaciones de desempeño y, (v) reconocer el ingreso a medida que se satisface cada obligación de desempeño.

Los cambios clave comparados con la práctica actual son:

- Bienes o servicios ofrecidos de forma agrupada pero que sean individualmente distintos se deben reconocer por separado.

INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

- El importe de los ingresos puede afectarse si la contraprestación varía por algún motivo (por ejemplo, incentivos, rebajas, comisiones de gestión, regalías, éxito de un resultado, etc.). Se debe reconocer un importe mínimo del ingreso variable, siempre que se concluya que es altamente probable que dicho ingreso no se revertirá en el futuro.
- El punto en el que se pueden reconocer los ingresos puede cambiar: algunos ingresos que actualmente se reconocen en un momento dado al final de un contrato pueden tener que ser reconocidos durante el plazo del contrato y viceversa.
- Se establece mayores requerimientos de revelación.

La NIIF 15 es efectiva a partir ejercicios económicos iniciados el 1 de enero de 2018. Para la transición, se tiene opción de aplicar el método retroactivo integral, el retroactivo integral con aplicaciones prácticas o el retroactivo modificado, con los cambios reconocidos en resultados acumulados al 1 de enero de 2018, en cuyo caso se requieren revelaciones adicionales.

Las transacciones de ingreso de la Compañía corresponden a los arriendos de los locales comerciales administrados por su relacionada Administradora del Pacífico S.A. Adepasa, las cuales representan una sola obligación de desempeño, la misma que está normada bajo la NIC 17 y, a partir del 2019 bajo la NIIF 16. En base a lo anteriormente mencionado, no existen efectos debido a que la NIIF 15 no es de aplicación para la Compañía.

3 ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

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

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

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

4 ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

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

Riesgo por tasa de interés:

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

Riesgo de precio:

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

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

INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

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.

INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

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 (1)</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Banco del Pichincha C.A.	AAA-	AAA-
Banco del Bolivariano C.A	AAA-	AAA-

(1) Datos obtenidos de Superintendencia de Bancos al 30 de septiembre del 2018 y al 31 de diciembre del 2017, respectivamente.

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. INMERISA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (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>2018</u>	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 años
Obligaciones bancarias	3,559,763	2,381,031
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	82,083,389	-
<u>2017</u>	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 años
Obligaciones bancarias	3,720,067	2,088,448
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	61,217,864	-

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 2018 y 2017 fueron los siguientes:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Total deudas con terceros y compañías relacionadas	88,520,019	67,595,933
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	(806,162)	(326,528)
Deuda neta	87,713,857	67,269,405
Total patrimonio	288,898	227,479
Capital total	88,002,755	67,496,884
Ratio de apalancamiento	99.67%	99.66%

INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

5 INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros

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

	2018		2017	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo amortizado				
<i>Efectivo y equivalentes de efectivo</i>	806,162	-	326,528	-
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	4,905,729	-	117,517	-
Total activos financieros	5,711,891	-	444,045	-
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Obligaciones bancarias	3,254,962	2,280,555	3,456,252	1,987,897
Cuentas por pagar a proveedores	901,113	-	933,920	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	82,083,389	-	61,217,864	-
Total pasivos financieros	86,239,464	2,280,555	65,608,036	1,987,897

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:

	2018	2017
Banco Bolivariano C.A.	782,854	266,767
Banco del Ichincha C.A.	23,308	59,761
	806,162	326,528

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

INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

7 INSTALACIONES

	<u>Instalaciones y equipos</u>
Al 1 de enero del 2017	
Costo	1,164,968
Depreciaciones	<u>(206,305)</u>
Valor en libros	958,663
Movimientos 2017	
Adiciones	99,226
Transferencias	371,348
Depreciaciones	<u>(119,397)</u>
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	<u>(325,702)</u>
Valor en libros	1,309,840
Movimientos 2018	
Adiciones	3,299
Transferencias	899,969 (1)
Depreciaciones	<u>(183,709)</u>
Valor en libros al 31 de diciembre del 2018	<u>2,049,399</u>
Al 31 de diciembre del 2018	
Costo	2,538,810
Depreciaciones	<u>(489,411)</u>
Valor en libros	<u>2,049,399</u>

(1) Ver Nota 8.

INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

8 PROPIEDADES DE INVERSIÓN

a) Composición

	Terrenos	Edificios	Construcciones en curso	Total
Al 1 de enero del 2017				
Costo	14,430,689	21,293,975	12,232,476	47,957,140
Depreciaciones	-	(1,320,462)	-	(1,320,462)
Valor en libros al 1 de enero del 2017	<u>14,430,689</u>	<u>19,973,513</u>	<u>12,232,476</u>	<u>46,636,678</u>
Movimientos 2017				
Adiciones (1)	-	3,016,354	13,379,302	16,395,656
Transferencias (2)	-	9,284,292	(9,855,640)	(371,348)
Depreciaciones	-	(770,991)	-	(770,991)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2017	<u>14,430,689</u>	<u>31,503,168</u>	<u>15,956,138</u>	<u>61,889,995</u>
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	<u>14,430,689</u>	<u>31,503,168</u>	<u>15,956,138</u>	<u>61,889,995</u>
Movimientos 2018				
Adiciones (3)	-	-	21,180,239	21,180,239
Transferencias (4)	10,163,516	2,947,320	(14,010,805)	(899,969)
Depreciaciones	-	(1,120,050)	-	(1,120,050)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2018	<u>24,594,205</u>	<u>33,330,438</u>	<u>23,125,572</u>	<u>81,050,215</u>
Al 31 de diciembre del 2018				
Costo	24,594,205	36,541,941	23,125,572	84,261,718
Depreciaciones	-	(3,211,503)	-	(3,211,503)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2018	<u>24,594,205</u>	<u>33,330,438</u>	<u>23,125,572</u>	<u>81,050,215</u>

- (1) En el 2017, correspondía principalmente a construcciones en Km 13,5 vía a la Costa, Parque California, Vinces y Pasaje.
- (2) En el 2017, correspondía 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 A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (3) En el 2018, corresponde principalmente a compra de terreno anexo al Mi Comisariato de la Av. Francisco de Orellana por US\$6,000,000, Terreno en Quito por US\$2,000,000, La Troncal por US\$1,100,000, Portoviejo por US\$865,000, Pichincha por US\$300,000, Yaguachi por US\$285,000, entre otros.
- (4) En el 2018, corresponde a transferencias por activaciones de terrenos en Ambato por US\$1,576,000, Macro Lote en vía a la costa por US\$2,836,000, terreno en Ceibos por US\$5,509,000 y activación de un edificio en Jipijapa por US\$2,018,000. Así mismo, existen US\$899,969 transferidos a instalaciones correspondiente a las oficinas de uso a partir del año 2018 de la Compañía en cada obra activada. Ver Nota 7.

Al 31 de diciembre del 2018 las construcciones en curso se encuentran fundamentalmente compuestas por las siguientes obras: Ferrisariato en la Av. Francisco de Orellana por US\$6,010,000, Montecristi por US\$4,531,000, Naranjal por US\$2,662,542, Portoviejo por US\$2,232,000, Tumbaco por US\$2,000,000, El Fortín por US\$1,595,000, La Troncal por US\$1,133,000, entre otros.

b) Valor razonable de propiedades de inversión

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, 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 2018 el valor razonable de los terrenos y edificios, según valuaciones realizadas por peritos independientes, para la mayor parte de estos activos, asciende a aproximadamente US\$58,370,000; monto determinado bajo los lineamientos del nivel 2.

INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

9 INVERSION EN ASOCIADA

Composición:

Razón social	Porcentaje de participación en el capital	2018 y 2017			Actividad
		Valor en libros	Valor patrimonial proporcional (1)		
			2018	2017	
Inmobiliaria Columbia S.A.	25%	348,751	289,866	275,058	Actividades de compra, venta, alquiler y explotación
		348,751	289,866	275,058	

(1) Según cifras de estados financieros auditados.

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:

	2018	2017
Pacfort S.A.	172,920	230,560
Cubiertas del Ecuador Ku-Biec	40,428	-
Liderstar S.A.	30,000	-
FJA Baldeon Construye S.A.	-	150,000
Planificación Decoración, Construcciones	-	110,498
Construcciones Vega S.A.	132,878	101,097
Otros	99,568	191,637
	475,794	783,792

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".

INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

11 OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

Composición:

Saldo al 1 de enero del 2017	-
Arrendamiento de inmuebles (1)	371,000
Descuentos de cánones de arrendamientos	(68,444)
Saldo al 31 de diciembre del 2017	302,556
Descuentos de cánones de arrendamientos	(111,334)
Saldo al 31 de diciembre del 2018	191,222

- (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.

12 OBLIGACIONES BANCARIAS

<u>Banco</u>	<u>Finalidad</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>Interés anual %</u>	
Banco del Pichincha C.A.	Financiamiento de propiedades de inversión	271,984	773,237	8.25	8.25
Banco Bolivariano C.A.	Financiamiento de propiedades de inversión	5,263,533	4,670,912	7.95	8.30
		5,535,517	5,444,149		
Menos - Porción corriente		(3,254,962)	(3,456,252)		
Pasivo no corriente		2,280,555	1,987,897		

Corresponde a saldos de préstamos efectuados al Banco del Pichincha y al Banco Bolivariano los cuales devengan un interés anual promedio del 7.95% y 8.30% reajutable trimestralmente, cuyos vencimientos finales son en el año 2021. Los intereses son cancelados trimestralmente.

Vencimientos anuales de las obligaciones a largo plazo al 31 de diciembre del 2018 y 2017:

<u>Años</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
2019	-	1,438,272
2020	2,155,555	549,625
2021	125,000	-
	2,280,555	1,987,897

INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)**

13 CUENTAS POR PAGAR A PROVEEDORES

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Construcciones Vega S.A.	202,229	179,451
Cubiertas Del Ecuador Ku-Blec	138,517	-
Riera Martillo Henry Ramon	91,755	-
Liderstar S.A.	46,203	-
Cemdepot Cia. Ltda.	41,699	-
Laserson S.A.	38,485	-
I.T.G.S Information Technolog	30,952	-
Compania Constructora e Inmobiliaria	30,468	-
Alcivar Solorzano Maria Gabriela	30,282	-
Akribis S.A.	27,564	-
Empresa Electrica Publica	15,697	21,036
Tab-Kontroll S.A.	13,309	47,239
FJA Baldeon Construye S.A.	792	85,117
Planificación Decoración, Construcciones	-	197,985
Corporacion Electrica S.A. Corpalsa	-	2,134
Sigmanservice S.A.	-	41,358
Acevil S.A.	-	31,354
Merchan Paredes Yuri Ivan	-	30,809
Hormigones 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
Jaime Luque Dasio Enrique	-	22,352
Otros	193,161	177,056
	<u>901,113</u>	<u>933,920</u>

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".

INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**
(Expresado en dólares estadounidenses)

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>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta	332,266	409,474
Más - Otros gastos no deducibles	76,924	58,800
Utilidad tributaria	<u>409,190</u>	<u>468,274</u>
Tasa impositiva	25%	25%
Impuesto a la renta	<u>102,298</u>	<u>117,069</u>
Anticipo mínimo de impuesto a la renta	<u>270,847</u>	<u>190,898</u>
Impuesto a la renta corriente según registros contables	<u>270,847</u>	<u>190,898</u>

b) Impuestos por recuperar y por pagar

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Impuestos por recuperar</u>		
Crédito tributario por impuesto a la renta	472,580	75,308
Crédito tributario de IVA (1)	3,060,371	2,662,768
	<u>3,532,951</u>	<u>2,738,076</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>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Impuestos por pagar</u>		
Retenciones en la fuente por pagar	<u>58,955</u>	<u>12,381</u>

c) Legislación sobre Precios de transferencia

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

INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

exterior y locales (dependiendo de ciertas consideraciones) en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$15,000 (Anexo e Informe o US\$3,000 solo presentar Anexo). Se incluye como parte relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio del 2019 conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente exige que en su declaración de impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos. A la fecha de emisión de los estados financieros la Administración de la Compañía considera que no deberá presentar ninguno de los informes correspondientes, debido a que las transacciones mantenidas en el 2018 con compañías relacionadas no superaron los montos establecidos.

d) Situación fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros la Compañía no ha sido fiscalizada. Los años 2016 al 2018 aún están sujetos a una posible fiscalización.

e) Otros asuntos – reformas tributarias

El 21 de agosto del 2018 se publicó la “Ley orgánica para el fomento productivo, atracción de inversiones, generación de empleo, y estabilidad y equilibrio fiscal” en el Suplemento del Registro Oficial No. 309.

Las principales reformas que introdujo el mencionado cuerpo legal son las siguientes:

- Remisión del 100% de intereses, multas y recargos sobre impuestos nacionales administrados y/o recaudados por el Servicio de Rentas Internas para obligaciones vencidas posterior al 2 de abril del 2018. Adicionalmente, aplicación de remisión sobre obligaciones aduaneras, seguridad social (con excepciones), servicios básicos, créditos educativos y becas, etc.
- Dividendos considerados como ingresos exentos a excepción si el beneficiario efectivo es una persona natural residente en Ecuador; y, si la sociedad que distribuye el dividendo no cumple con el deber de informar sobre sus beneficiarios efectivos.
- Se establecen cambios en la aplicación de la tarifa de Impuestos a la Renta a partir del año 2019 desde el 25% al 28%.
- Se establece el Impuesto a la Renta único mediante tarifa progresiva a la utilidad de enajenación de acciones.
- Se elimina el saldo del anticipo a liquidarse en declaración del próximo año y se elimina devolución del anticipo mediante el tipo impositivo efectivo (TIE); contemplando la devolución del valor del anticipo que sobrepase al valor del Impuesto a la Renta causado para sociedades (eliminación impuesto mínimo).

INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Con respecto al Impuesto al Valor Agregado, se establece el uso del crédito tributario de Impuesto al Valor Agregado en compras hasta dentro de 5 años desde la fecha de pago, o la devolución o compensación del crédito tributario de retenciones de Impuesto al Valor Agregado hasta dentro de 5 años desde la fecha de pago.
- Se elimina a la compensación como base imponible para el Impuesto a la Salida de Divisas.

El 24 de agosto de 2018, en el Primer Suplemento se publicó el Reglamento a la Ley de Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización, cuyos principales puntos resumimos a continuación:

- Se considerarán transacciones inexistentes cuando el Servicio de Rentas Internas detecte que un contribuyente ha estado emitiendo comprobantes de venta sin que se haya realizado la transferencia del bien o la prestación del servicio; o bien que dichos contribuyentes se encuentren no ubicados, se presumirá la inexistencia de dichas operaciones.
- Se establecen reducciones en la tarifa de Impuesto a la Renta bajo ciertas condiciones.
- Disposiciones referentes a deducción de jubilación patronal y desahucio.

La Administración de la Compañía considera que, de las mencionadas reformas, los principales cambios que le han sido aplicables es la reducción de la tasa de Impuesto a la renta.

15 SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2018 y 2017 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:

<u>Ingresos</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Arrendamiento de locales administrados (i)	<u>3,128,413</u>	<u>2,305,586</u>

i) Ver Nota 19.

INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)**

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cuentas por cobrar		
Corriente		
Administradora del Pacífico S.A. ADEPASA	155,944	114,884
Inmobiliaria Lavie S.A.	4,747,151	-
Otros	2,634	2,633
	<u>4,905,729</u>	<u>117,517</u>
Cuentas por pagar		
Corriente		
Corporación El Rosado S.A. (1)	57,076,389	33,403,396
Inmobiliaria Motke S.A. (2)	9,816,000	232,678
Inmobiliaria Lavie S.A. (3)	15,191,000	14,291,000
Administradora del Pacífico S.A. Adepassa (4)	-	13,290,790
	<u>82,083,389</u>	<u>61,217,864</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 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 Corporación el Rosado S.A. en el corto plazo.
- (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 Inmobiliaria Lavie S.A. en el corto plazo.
- (4) Correspondía a préstamo recibido para financiar capital de trabajo.

16 INGRESO DIFERIDO

Saldo inicial	-	
Adición (1)		5,021,261
Alquiler		(518,400)
		<u>4,502,861</u>

Corresponden a valores recibidos por ~~XXXXXX~~

INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

17 CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2018 y 2017 comprende 13,500 acciones de un valor nominal de US\$1 cada una.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, 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>

18 GASTOS POR NATURALEZA Y GASTOS FINANCIEROS

- *Gastos administrativos y de operación:*

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Depreciación (Nota 7 y 8)	1,283,759	890,388
Servicios básicos	811,388	514,303
Impuestos y contribuciones	75,507	55,030
Mantenimientos y reparaciones	207,032	99,796
Honorarios	101,750	24,335
Otros	135,473	71,289
	<u>2,614,909</u>	<u>1,655,141</u>

- *Gastos financieros:*

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Intereses de obligaciones financieras	181,238	229,875
Otros gastos bancarios	-	11,096
	<u>181,238</u>	<u>240,971</u>

INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

19 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 2018 Inmobiliaria Meridional S.A. registró como ingresos por arriendos recaudados por Administradora del pacífico S.A. Adepasa US\$3,128,413 (2017: US\$2,305,586).

20 EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2018 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