



INMOBILIARIA MISAMIRAS S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017

ÍNDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de

Inmobiliaria Misamiras S.A.

Guayaquil, 20 de marzo del 2018

Opinión

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

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Inmobiliaria Misamiras S.A. al 31 de diciembre del 2017 y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamentos de la opinión

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

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

Independencia

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

Asunto que requiere énfasis

Informamos que en la Nota 2.1 a los estados financieros adjuntos, la Administración de la Compañía explica que en el 2017, Inmobiliaria Misamiras S.A. adoptó por primera vez las Normas Internacionales de Información Financieras (NIIF) Completas, cuyos efectos se detallan en la Nota 4. Las cifras del 2016 fueron reestructuradas para efectos comparativos.

Nuestra opinión no ha sido calificada por este asunto.



Inmobiliaria Misamiras S.A.
Guayaquil, 20 de marzo del 2018

Otra información

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

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

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

Si, basados en el trabajo que hemos efectuado sobre esta información obtenida antes de la fecha de nuestro informe de auditoría, concluimos que existen inconsistencias materiales de esta información, nosotros debemos reportar este hecho. No tenemos nada que informar al respecto.

Otros asuntos

Las cifras correspondientes del año 2016 no han sido auditadas; sin embargo, obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada de que los saldos de apertura al 1 de enero del 2017 están libres de distorsiones significativas que pudieran afectar los estados financieros al cierre del 2017.

Responsabilidades de la Administración de la Compañía por los estados financieros

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

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

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



Inmobiliaria Misamiras S.A.
Guayaquil, 20 de marzo del 2018

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

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

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

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



Inmobiliaria Misamiras S.A.
Guayaquil, 20 de marzo del 2018

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

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ricardo Suarez Lopez', written in a cursive style.

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

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Sandra Vargas L.', written in a cursive style.

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

INMOBILIARIA MISAMIRAS S.A.

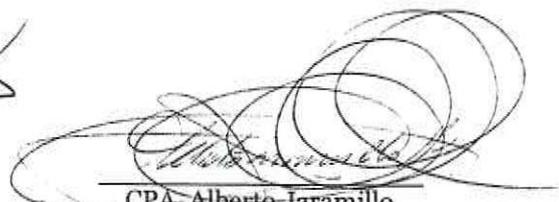
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Nota	Al 31 de diciembre del 2017	(No auditados)	
			Reestructurados (*)	
Activos			Al 31 de diciembre del 2016	Al 1 de enero del 2016
Activos corrientes				
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	70,415	3,778	591
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	9	-	48,249	-
Otras cuentas por cobrar		3,000	-	-
Gastos pagados por anticipado		2,875	1,509	2,757
Total de los activos corrientes		<u>76,290</u>	<u>53,536</u>	<u>3,348</u>
Activos no corrientes				
Propiedades de inversión	8	<u>2,052,786</u>	<u>2,083,893</u>	<u>2,115,000</u>
Total activos		<u>2,129,076</u>	<u>2,137,429</u>	<u>2,118,348</u>

(*) Ver Nota 4.

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


Sr. Juan José Antón Bucaram
Gerente General


CPA. Alberto Jaramillo
Contador

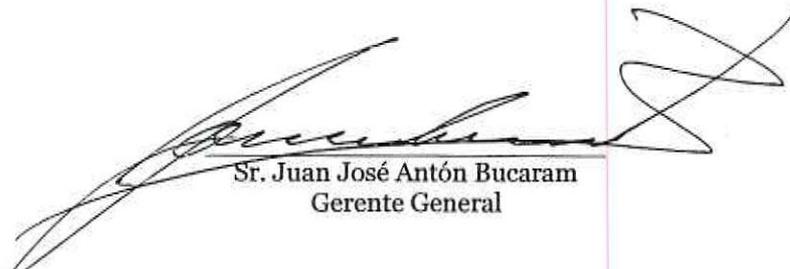
INMOBILIARIA MISAMIRAS S.A.

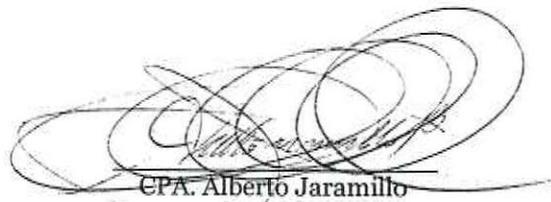
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Nota	Al 31 de diciembre del 2017	(No auditados)	
			Reestructurados (*)	
			Al 31 de diciembre del 2016	Al 1 de enero del 2016
Pasivo y patrimonio				
Pasivos corrientes				
Cuentas por pagar a proveedores		2,895	9,204	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	9	178,482	170,256	155,342
Impuesto a la renta por pagar	10	3,718	3,379	1,039
Otros impuestos por pagar		425	29	18
Total de los pasivos corrientes		185,520	182,868	156,399
Pasivos no corrientes				
Impuesto a la renta diferido	10	183,683	175,101	188,562
Total de los pasivos no corrientes		183,683	175,101	188,562
Total de los pasivos		369,203	357,969	344,961
Patrimonio				
Capital social	11	2,000	2,000	2,000
Reservas		9,666	9,666	6,977
Resultados acumulados		1,748,207	1,767,794	1,764,410
Total del patrimonio		1,759,873	1,779,460	1,773,387
Total del pasivo y patrimonio		2,129,076	2,137,429	2,118,348

(*) Ver Nota 4.

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


Sr. Juan José Antón Bucaram
Gerente General


CPA. Alberto Jaramillo
Contador

INMOBILIARIA MISAMIRAS S.A.

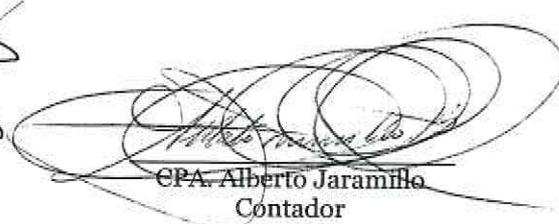
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)**

			(No auditados)
	Nota	2017	Reestructurados (*) 2016
Ingresos por arriendos y otros		65,000	72,000
Gastos de administración y operación	12	(69,889)	(74,684)
Pérdida operacional		(4,889)	(2,684)
Gastos financieros, neto		(99)	(103)
Pérdida antes del impuesto a la renta		(4,988)	(2,787)
Impuesto a la renta	10	(13,425)	8,860
(Pérdida) Utilidad neta y resultado integral del año		(18,413)	6,073

(*) Ver Nota 4.

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


Sr. Juan José Antón Bucaram
Gerente General


CPA. Alberto Jaramillo
Contador

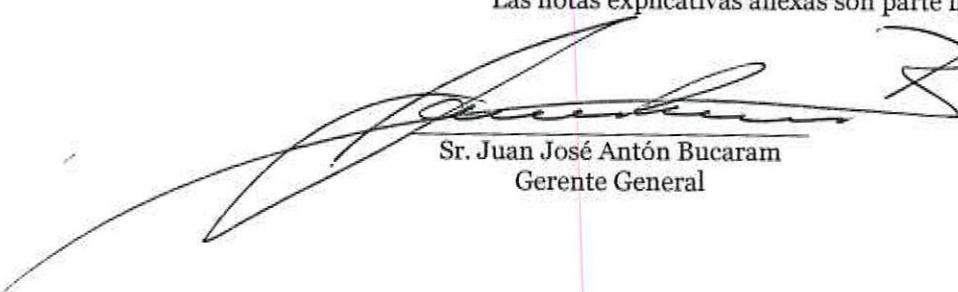
INMOBILIARIA MISAMIRAS S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>Capital</u>	<u>Leg</u>
Saldos al 1 de enero del 2016	2,000	
Resolución de la Junta General de Accionistas del 2016:		
Apropiación de reservas	-	
Utilidad neta y resultado integral del año	-	
Transferencia de efectos NIIF de los resultados del 2016	-	
Saldos al 31 de diciembre del 2016	<u>2,000</u>	
Pérdida neta y resultado integral del año	-	
Otros menores (Nota 10)	-	
Saldos al 31 de diciembre del 2017	<u><u>2,000</u></u>	

(1) Ver Nota 4.

Las notas explicativas anexas son parte i



Sr. Juan José Antón Bucaram
Gerente General

INMOBILIARIA MISAMIRAS S.A.

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

	Nota	2017	(No auditados) Reestructurados (*) 2016
Flujo de efectivo de las actividades operacionales:			
Pérdida antes del impuesto a la renta		(4,988)	(2,787)
Más cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Depreciación de propiedades de inversión	8	31,107	31,107
		26,119	28,320
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas		48,249	(48,249)
Otras cuentas por cobrar		(3,000)	1,248
Gastos pagados por anticipado		(1,366)	-
Cuentas por pagar a proveedores		(6,309)	9,204
Cuentas por pagar a compañías relacionadas		8,226	14,914
Otros impuestos por pagar		397	11
		72,316	5,448
Impuesto a la renta pagado		(5,679)	(2,261)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		66,637	3,187
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		66,637	3,187
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		3,778	591
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	7	70,415	3,778

(*) Ver Nota 4.

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


Sr. Juan José Antón Bucaram
Gerente General


CPA. Alberto Jaramillo
Contador

INMOBILIARIA MISAMIRAS S.A.

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

1. INFORMACIÓN GENERAL

Constitución y objeto social

Inmobiliaria Misamiras S.A. (en adelante "la Compañía"), una sociedad anónima de nacionalidad ecuatoriana con domicilio en la ciudad de Guayaquil, fue constituida en abril de 1993 y se dedica principalmente a la administración y explotación de bienes inmuebles.

La Compañía se encuentra domiciliada en la Av. 9 de Octubre y Boyacá, Guayaquil - Ecuador y está sometida al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

La Compañía es propietaria de los inmuebles que se mencionan a continuación:

<u>Denominación</u>	<u>Ubicación</u>
Terreno y edificio	Cabo Azul, 6to piso "Penthouse"
Terreno y vivienda	Solar 2 de las manzanas Q1 y Q1 de la Urbanización La Puntilla

Situación económica del país

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

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

La Administración de la Compañía estima que estas situaciones no han afectado a las operaciones de la Compañía.

Déficit de capital de trabajo

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Compañía presenta un déficit de capital de trabajo por aproximadamente US\$109,230 y US\$129,332 respectivamente, originado fundamentalmente por cuentas por pagar a su principal accionista y que se liquida con los flujos de arriendos que recibe del mismo accionista.

INMOBILIARIA MISAMIRAS S.A.

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

Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017, han sido emitidos con la autorización de fecha 19 de marzo del 2018 del Gerente General 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 en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2017 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 la Compañía constituyen los primeros estados financieros preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) completas 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. Hasta el 31 de diciembre del 2016, los estados financieros se prepararon de acuerdo con "NIIF para PYMES". Los efectos de la adopción de las NIIF completas, que incluyen la corrección de ciertas políticas contables y las excepciones adoptadas para la transición a las NIIF completas se detallan en la Nota 4. Adicionalmente, los estados financieros al 1 de enero y 31 de diciembre del 2016 han sido reestructurados para poder presentarse en forma comparativa con los del 2017.

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.

2.1.1 Nuevos pronunciamientos contables

Al 31 de diciembre del 2017, se han publicado nuevas normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

INMOBILIARIA MISAMIRAS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (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 28	Mejoras relacionadas con la medición de una asociada o una empresa conjunta a su valor razonable.	1 de enero 2018
NIC 40	Enmiendas referentes a transferencias de propiedades de inversión y que las mismas deben realizarse cuando hay un cambio demostrable en el uso del activo.	1 de enero 2018
NIIF 1	Enmiendas relacionadas a la eliminación de las exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez con respecto a la NIIF 7, la NIC 19 y la NIIF 10.	1 de enero 2018
NIIF 2	Las enmiendas aclaran cómo contabilizar determinados tipos de operaciones de pago basadas en acciones	1 de enero 2018
NIIF 4	Enmiendas a la NIIF 4 "Contratos de seguros" relativas a la aplicación de la NIIF 9 (Instrumentos financieros).	1 de enero 2018
NIIF 9	Corresponde a la revisión final de la NIIF 9 (instrumentos financieros), que reemplaza las publicadas anteriormente y a la NIC 39 y sus guías de aplicación.	1 de enero 2018
NIIF 15	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta norma reemplazará a la NIC 11 y 18.	1 de enero 2018
CINIIF 22	Aclaración sobre transacciones en moneda extranjera o partes de transacciones en las que existe una contraprestación denominada o tasada en una moneda extranjera.	1 de enero 2018
NIC 28	Aclaración sobre el registro a largo plazo de una inversión que no está aplicando el valor patrimonial proporcional	1 de enero 2019
NIIF 16	Publicación de la norma "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.	1 de enero 2019
NIIF 9	Enmienda a la NIIF 9 (instrumentos financieros) relacionada con las compensaciones negativas de ciertas condiciones de pagos adelantados	1 de enero 2019
CINIIF 23	Interpretación que clarifica el reconocimiento y medición de las incertidumbres sobre ciertos tratamientos de impuesto a la renta	1 de enero 2019
NIIF 17	Norma que reemplazará a la NIIF 4 "Contratos de Seguros".	1 de enero 2021

La Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, pues gran parte de estas normas no son aplicables a sus operaciones. En relación a las NIIF 15 y 9; la Administración informa que, basada en una evaluación general de los mismos, no habrían impactos significativos al aplicar estas normas debido a:

- NIIF 15 - Los ingresos de la Compañía comprenden el valor por arriendo de terrenos y edificios, y se reconocen cuando se presta el servicio de arriendo, se satisfacen las obligaciones de desempeño y no hay obligaciones adicionales exigibles posteriores a la prestación de dichos servicios, el precio de la transacción es por el valor de la contraprestación y no existen costos incurridos para obtener y cumplir los contratos; por lo tanto no se esperan efectos al adoptar esta norma; y,
- NIIF 9 - Su principal instrumento financiero es la cartera por cobrar a accionista que se liquidan hasta en 30 días y que históricamente no han presentado deterioros inclusive si se provisionaran sobre pérdidas esperadas futuras.

2.2 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

INMOBILIARIA MISAMIRAS S.A.

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

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos, otras inversiones altamente líquidas con vencimientos originales de tres meses o menos.

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 mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican seguidamente:

Préstamos y cuentas por cobrar: representados principalmente en el estado de situación financiera por cuentas por cobrar a compañías relacionadas - accionista. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

Otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por las cuentas por pagar a compañías relacionadas (accionista), proveedores y otras. 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.

INMOBILIARIA MISAMIRAS S.A.

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

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior

- a) **Préstamos y cuentas por cobrar:** posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las cuentas por cobrar a su accionista, y corresponden principalmente a arriendos y alícuotas por cobrar. Se registran a su valor nominal que se miden a su costo amortizado pues no generan intereses y son recuperadas hasta en un plazo de 30 días.
- b) **Otros pasivos financieros:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:
 - i) **Cuentas por pagar a proveedores:** Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales para el mantenimiento de los bienes inmuebles de su propiedad, en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta en 30 días.
 - ii) **Cuentas por pagar a compañías relacionadas (accionista):** Corresponden principalmente a la deuda mantenida con el accionista de la Compañía. Se registra a su valor nominal pues no devenga intereses, y son exigibles en el corto plazo.

2.4.3 Deterioro de activos financieros:

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

INMOBILIARIA MISAMIRAS S.A.

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

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 la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.5 Gastos pagados por anticipado

Representan las primas de seguros pagadas menos la correspondiente amortización que se registra con cargo a los resultados del año en función del plazo de la vigencia de la póliza.

2.6 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son inmuebles (terrenos, edificios e instalaciones) mantenidos con la finalidad de conseguir rendimientos como resultado de su alquiler, plusvalías o ambas y no para la venta en el curso normal del negocio. Se registran inicialmente al costo, el cual comprende todos los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición. Los desembolsos posteriores a la 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 mantenimiento 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. La depreciación de los edificios e instalaciones es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de dichos bienes inmuebles, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y considera valores residuales. 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.

Las vidas útiles de los edificios e instalaciones determinadas por peritos calificados independientes, al momento de la adopción de las NIIF completas son las siguientes:

<u>Componente</u>	<u>Número de años</u>
Cimientos y estructura	22 - 52
Pisos (incluye, paredes y ventanas)	28 - 42
Instalaciones eléctricas y sanitarias	13 - 22
Cubierta y tumbado	28 - 42

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.

INMOBILIARIA MISAMIRAS S.A.

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

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

2.7 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 2017 y 2016, 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 Compañía.

2.8 Impuesto a la renta corriente y diferido

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

Impuesto a la renta corriente

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

Las normas tributarias vigentes exigen el pago de un "anticipo mínimo del 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.

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.

INMOBILIARIA MISAMIRAS S.A.

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

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Compañía registró como impuesto a la renta corriente causado el valor determinado sobre la base del 22% sobre las utilidades gravables puesto que este valor fue mayor al anticipo mínimo del impuesto a la renta correspondiente.

Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales. Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

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 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 fue apropiada de las utilidades de años anteriores y es de libre disponibilidad, previo disposición de la Junta General de Accionistas de la Compañía.

2.11 Resultados acumulados - Proveniente de la adopción por primera vez de las "NIIF"

Representados por los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF", que

INMOBILIARIA MISAMIRAS S.A.

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

generaron un saldo acreedor, que sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas, las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

2.12 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor por arriendo de los terrenos, edificios e instalaciones. Se reconocen en el período en el que se devenga el arriendo.

Las ventas ocasionales de inmuebles se reconocen al momento en que los riesgos y beneficios de los activos son transferidos al comprador, esto ocurre con el traspaso de la propiedad legal de los inmuebles transferidos.

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.
- **Impuesto a la renta diferido:** La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos (fundamentalmente efectos de la adopción de las NIIF) se revertirán en el futuro. No se registra impuestos diferidos sobre los reavalúos de terrenos realizados para propósitos de adopción de NIIF, debido a que estos no se deprecian y a que la Administración espera consumir sustancialmente todos los beneficios económicos incorporados en dichas propiedades a lo largo del tiempo, en lugar de mediante su venta.

INMOBILIARIA MISAMIRAS S.A.

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

4 TRANSICIÓN A NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)

4.1. Base de transición a las NIIF completas –

4.1.1. Aplicación de la NIIF 1 -

De acuerdo a la Resolución No. SC.ICL.CPAIFRS.G.11.010 emitida por la Superintendencia de Compañías en octubre del 2011, las entidades como Inmobiliaria Misamiras S.A. fueron calificadas para preparar inicialmente sus estados financieros bajo Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES), en razón de tener: i) activos menores a US\$4,000,000; ii) ventas anuales de hasta US\$5,000,000; y, iii) menos de 200 empleados; sin embargo, de acuerdo con la Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), las compañías subsidiarias que consolidan con la compañía controladora deberán preparar sus estados financieros bajo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) completas, por lo tanto Inmobiliaria Misamiras S.A. (subsidiaria de Il Ponto S.A.) preparó sus primeros estados financieros bajo NIIF completas en el 2017, por lo cual los estados financieros de la Compañía por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 son los primeros estados financieros emitidos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) completas. Hasta el año terminado en el 2016 la Compañía preparaba sus estados financieros según NIIF para PYMES, por lo cual las cifras de los estados financieros del 2016 han sido reestructuradas para ser presentadas con los mismos criterios y principios del 2017.

La fecha de transición a las NIIF completas de la Compañía es el 1 de enero del 2016, fecha en la que se ha preparado el estado de situación financiera de apertura.

De acuerdo a la NIIF 1, para elaborar los estados financieros antes mencionados, se han aplicado todas las excepciones obligatorias y algunas de las exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF completas.

4.1.2. Exenciones a la aplicación retroactiva utilizadas por la Compañía

La siguiente exención a la aplicación retroactiva fue utilizada por la Compañía:

Valor razonable o valuaciones como costo atribuido

De acuerdo a lo señalado por NIIF 1 “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera”, la Compañía ha optado por utilizar el valor razonable como costo atribuido para sus propiedades de inversión a la fecha de transición a las NIIF mediante el uso de tasaciones efectuadas por expertos independientes calificados.

Las demás exenciones opcionales no han sido utilizadas por la Compañía por no ser aplicables.

INMOBILIARIA MISAMIRAS S.A.

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

4.2. Conciliación entre NIIF Completas y NIIF para PYMES –

Las conciliaciones presentadas a continuación detallan la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF completas. La conciliación proporciona el impacto de la transición con los siguientes detalles:

- Conciliación del patrimonio al 1 de enero del 2016 y 31 de diciembre del 2016.
- Conciliación del estado de resultados integrales por el ejercicio anual terminado al 31 de diciembre del 2016.

4.2.1. Conciliación del patrimonio

Conceptos	31 de diciembre del 2016	1 de enero del 2016
Total patrimonio neto atribuible a los accionistas según NIIF para PYMES	754,271	742,602 (1)
Propiedades de inversión	a) (17,858)	1,153,210
Impuesto a la renta diferido	b) 12,262	(122,425)
Efecto de las NIIF en el año 2016	(5,596)	-
Efecto de transición al 1 de enero del 2016	1,030,785	1,030,785
Total patrimonio neto atribuible a los accionistas según NIIF Completas	1,779,460	1,773,387

(1) Incluye efecto de adopción de NIIF para Pymes por US\$700,561.

4.2.2. Conciliación del estado de resultados integrales

Conceptos	Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016
Utilidad neta y resultado integral del año según NIIF para PYMES (incluye recupero de impuesto diferido del 2016 por US\$1,198)	11,669
Propiedades de inversión (depreciación)	a) (17,858)
Impuesto a la renta diferido	b) 12,262
Efecto de transición a las NIIF completas	(5,596)
Utilidad neta y resultado integral del año	6,073

INMOBILIARIA MISAMIRAS S.A.

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

a) Propiedades de inversión

Para efectos de la adopción de las NIIF completas, la Compañía aplicó la exención del valor razonable como costo atribuido. En ese sentido, determinó el valor razonable de sus propiedades de inversión, en función de tasaciones efectuadas por única vez de acuerdo con lo que establece la NIIF 1.

Estas tasaciones fueron efectuadas, a la fecha de transición, por peritos calificados independientes. Además, la Compañía revisó y homologó la estimación de las vidas útiles de las propiedades de inversión a nivel de componentes. La aplicación de los conceptos antes señalados generó un incremento del patrimonio de US\$1,153,210 y un mayor cargo de US\$17,858 a resultados del 2016 por concepto de depreciación.

b) Impuesto a la renta diferido

El ajuste conciliatorio de impuesto a la renta diferido consiste en el reconocimiento de los impuestos diferidos originados por aquellos ajustes conciliatorios a las NIIF completas que crean diferencias temporales entre las bases financieras y tributarias de la Compañía, originado por las tasaciones efectuadas a los edificios e instalaciones de las propiedades de inversión. La tasación de los terrenos no genera impuesto a la renta diferido, por cuanto no se deprecian y se espera recuperar la inversión a lo largo del tiempo mediante arriendos y no de ventas. La aplicación de los conceptos antes señalados generó un reconocimiento por impuesto diferido por US\$122,425 al momento de la transición y un mayor crédito de US\$12,262 a resultados del 2016.

5 ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

5.1 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. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

La administración de riesgos está bajo la responsabilidad de la Junta Directiva 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 inmobiliario en el Ecuador, la ocupación de los edificios e instalaciones, de propiedad de la Compañía, que son ocupados por su accionista.

INMOBILIARIA MISAMIRAS S.A.

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

Riesgo por tasa de interés:

Considerando que la Compañía no tiene activos ni pasivos sobre los cuales incidan interés, el resultado y los flujos operacionales de la Compañía son, sustancialmente, independiente de los cambios en las tasas de interés de mercado, por lo que este riesgo no es significativo frente a las operaciones de la Compañía.

Riesgo de precio:

Periódicamente la administración de la Compañía analiza la tendencia de los precios de alquiler que ofrece, así como su elasticidad de la demanda. En función de ellos efectúa análisis de sensibilidad evaluando el impacto en los cambios de precios bajo distintos escenarios y su impacto en los resultados de las operaciones, a fin de adoptar estrategias apropiadas de corto y mediano plazo.

b) Riesgo de crédito:

El riesgo crediticio es controlado a través de la evaluación y análisis de transacciones individuales, para lo cual se realiza una evaluación sobre las deudas vencidas cuya cobranza se estima remota para determinar la provisión requerida por incobrabilidad. Los plazos de crédito no superan los 30 días.

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

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación (1)</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Banco Bolivariano C.A.	AAA-	AAA-

(1) Datos disponibles al 30 de septiembre del 2017. Fuente: Superintendencia de Bancos del Ecuador.

c) Riesgo de liquidez:

El flujo de los fondos generados por la empresa se origina por el cobro de los cánones de arrendamiento a su accionista, de sus edificios e instalaciones. 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 o relacionadas.

INMOBILIARIA MISAMIRAS S.A.

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

El cuadro siguiente analiza el vencimiento de los pasivos financieros de la Compañía considerando el tiempo de vencimiento. Los montos presentados en el cuadro son los flujos de efectivo contractuales no descontados:

	<u>De 0</u> <u>a 3 meses</u>	<u>De 6</u> <u>a 12 meses</u>
2017		
Cuentas por pagar a proveedores	2,895	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	-	178,482
	<u>De 0</u> <u>a 3 meses</u>	<u>De 6</u> <u>a 12 meses</u>
2016		
Cuentas por pagar a proveedores	9,204	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	-	170,256

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Total deudas con terceros y accionista	181,377	179,460
Menos: Efectivo y equivalente de efectivo	(70,415)	(3,778)
Deuda neta	<u>110,962</u>	<u>175,682</u>
Total patrimonio	1,759,873	1,779,460
Capital total	<u>1,870,835</u>	<u>1,955,142</u>
Ratio de apalancamiento	<u>6%</u>	<u>9%</u>

5.2 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 menos el efectivo y equivalentes al efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

INMOBILIARIA MISAMIRAS S.A.

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

6 INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros

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

	<u>Corriente</u>		
	<u>Al 31 de diciembre del 2017</u>	<u>Al 31 de diciembre del del 2016</u>	<u>Al 1 de enero del 2016</u>
Activos financieros medidos al costo			
Efectivo y equivalentes de efectivo	70,415	3,778	591
Activos financieros medidos al costo amortizado			
Cuentas por cobrar a accionista	-	48,249	-
Total activos financieros	<u>70,415</u>	<u>52,027</u>	<u>591</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado			
Cuentas por pagar a proveedores	2,895	9,204	-
Cuentas por pagar a accionista	178,482	170,256	155,342
Total pasivos financieros	<u>181,377</u>	<u>179,460</u>	<u>155,342</u>

Valor razonable de instrumentos financieros

El valor en libros de cuentas por cobrar a accionista, efectivo y equivalente de efectivo y cuentas por pagar a proveedores y accionista se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

7 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	<u>31 de diciembre</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bancos locales (1)	<u>70,415</u>	<u>3,778</u>

(1) Corresponde a depósitos en cuentas corrientes de libre disponibilidad.

INMOBILIARIA MISAMIRAS S.A.

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

8 PROPIEDADES DE INVERSIÓN

a) Composición

Están conformadas por dos propiedades que son arrendadas a compañías relacionadas, a continuación se detallan su composición:

	Terrenos	Edificios e instalaciones	Total
Al 1 de enero del 2016			
Costo	1,043,134	1,071,866	2,115,000
Depreciación acumulada	-	-	-
Valor en libros	<u>1,043,134</u>	<u>1,071,866</u>	<u>2,115,000</u>
Movimientos 2016			
Depreciación	-	(31,107)	(31,107)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2016	<u>1,043,134</u>	<u>1,040,759</u>	<u>2,083,893</u>
Al 31 de diciembre del 2016			
Costo	1,043,134	1,071,866	2,115,000
Depreciación acumulada	-	(31,107)	(31,107)
Valor en libros	<u>1,043,134</u>	<u>1,040,759</u>	<u>2,083,893</u>
Movimientos 2017			
Depreciación	-	(31,107)	(31,107)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2017	<u>1,043,134</u>	<u>1,009,652</u>	<u>2,052,786</u>
Al 31 de diciembre del 2017			
Costo	1,043,134	1,071,866	2,115,000
Depreciación acumulada	-	(62,214)	(62,214)
Valor en libros	<u>1,043,134</u>	<u>1,009,652</u>	<u>2,052,786</u>

b) Valor razonable de propiedades de inversión

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, las propiedades de inversión se valoran a su costo menos depreciación acumulada, sin embargo de acuerdo a lo requerido por la NIC 40, se debe divulgar el valor razonable de las mismas. El valor razonable se define como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición. Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía utiliza datos de mercados observables siempre que sea posible. De acuerdo a las NIIF, los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valorización, como sigue:

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

INMOBILIARIA MISAMIRAS S.A.

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

10 IMPUESTOS

a) Situación fiscal –

La Compañía no ha sido fiscalizada desde su constitución. Los años 2014 al 2017, se encuentran abiertos a revisión fiscal por parte de las autoridades correspondientes.

b) Impuesto a la renta por pagar –

Composición:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuesto a la renta del periodo (1)	6,017	4,601
Retenciones en la fuente (2)	<u>(2,299)</u>	<u>(1,222)</u>
Saldo	<u><u>3,718</u></u>	<u><u>3,379</u></u>

(1) Ver literal c) a continuación.

(2) Corresponden a retenciones en la fuente de impuesto a la renta que le efectuaron en el periodo.

c) Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta del año –

A continuación se detalla la determinación del impuesto a la renta corriente sobre los años terminados al 31 de diciembre del 2017 y 2016:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
(Pérdida) Utilidad antes de impuesto a la renta	(4,988)	15,070 (1)
Más - Gastos no deducibles	<u>32,340 (2)</u>	<u>5,842</u>
Utilidad tributaria	27,352	20,912
Tasa impositiva	22%	22%
Impuesto a la renta	<u>6,017</u>	<u>4,601</u>
<u>Composición del gasto del impuesto a la renta del año:</u>		
Impuesto a la renta	6,017	4,601
Impuesto diferido del año <Ver literal d)>	8,582	(13,461)
Menos - ajuste registrado contra resultados acumulados	<u>(1,174)</u>	<u>-</u>
	<u><u>13,425</u></u>	<u><u>(8,860)</u></u>

(1) Utilidad preparada bajo NIIF para Pymes y no incluye ajustes a NIIF completas.

INMOBILIARIA MISAMIRAS S.A.

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

Las principales reformas que entrarán en vigencia en el 2018, están relacionadas con los siguientes aspectos:

- Eliminación de la obligación de contar con estudio actuarial para sustentar la deducibilidad de la jubilación patronal y desahucio sólo serán deducibles los pagos por estos conceptos siempre que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores.
- Aumento de la tarifa general de Impuesto a la Renta del 22% al 25%. Para los casos de sociedades con accionistas en paraísos fiscales, regímenes fiscales preferentes o jurisdicciones de menor imposición, la tarifa pasaría del 25% al 28% en la parte correspondiente a dicha participación.
- Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de IR por la reinversión de utilidades. La reducción de la tarifa de impuesto a la renta del 10% sobre el monto de utilidades reinvertidas, aplicaría únicamente a: i) sociedades exportadoras habituales; ii) a las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional, y; iii) aquellas sociedades de turismo receptivo.
- Reducción de tarifa de impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas o exportadores habituales del 3% en la tarifa de impuesto a la renta. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.
- El Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo de Impuesto a la Renta pagado y el impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto. Así también para el cálculo del anticipo del Impuesto a la Renta se excluiría los pasivos relacionados con sueldos por pagar, 13° y 14° remuneración, así como aportes patronales al seguro social obligatorio.
- Disminución del monto para la obligatoriedad de efectuar pagos a través del Sistema Financiero de US\$5,000 a US\$1,000 el monto determinado para la obligatoriedad de utilizar a cualquier institución del sistema financiero para realizar el pago, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito y débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico.
- Se establece la devolución ISD para exportadores habituales, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario.

La Administración de la Compañía considera que, de las mencionadas reformas, el principal impacto que tendrán es el incremento de la tasa de impuesto a la renta.

INMOBILIARIA MISAMIRAS S.A.

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

11 CAPITAL

El capital suscrito y pagado de la Compañía comprende 50,000 acciones ordinarias y nominativas de US\$0,04. Los accionistas de la Compañía son los siguientes:

<u>Nombre</u>	<u>Nacionalidad</u>	<u>N° de acciones</u>	<u>%</u>
Ilponto S.A.	Ecuador	49,998	100%
Amira María Antón Isaías	Ecuador	2	0%
		<u>50,000</u>	<u>100%</u>

12 GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN

Los gastos administración y operación son los siguientes:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Depreciación (Nota 8)	31,107	31,107
Mantenimientos y reparaciones	18,870	29,650
Impuestos y contribuciones	9,015	8,076
Otros	5,636	3,117
Seguros	4,059	2,638
Servicios prestados	1,202	-
Honorarios profesionales	-	96
	<u>69,889</u>	<u>74,684</u>

13 EVENTOS SUBSECUENTES

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