INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A.
INMERISA

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

ÍNDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de

Inmobiliaria Meridional S.A. Inmerisa

Guayaquil, 7 de mayo del 2020

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Inmobiliaria Meridional S.A. Inmerisa (en adelante la "Compañía"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 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 Meridional S.A. Inmerisa al 31 de diciembre del 2019 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 Meridional S.A. Inmerisa de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.

Otra información

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

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

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

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

Responsabilidades de la Administración de la Compañía por los estados financieros

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

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

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

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

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error

material cuando existe. Los errores materiales pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la Compañía.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables, así como las respectivas divulgaciones efectuadas por la Administración.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden llevar a que la Compañía no continúe como una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos correspondientes de un modo que logran su presentación razonable.

Inmobiliaria Meridional S.A. Inmerisa
Guayaquil, 7 de mayo del 2020

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.

PRICEWATERHOUSECOOPERS

No. de Registro en las Superintendencias de:
Compañías, Valores y Seguros: 011

Christian Enríquez P.
Apoderado Especial
No. de Licencia Profesional: G.13.252

INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)

Activos	Nota	2019	2018
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	899,976	806,162
Cuentas por cobrar clientes		110,149	-
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	15	301,374	4,905,729
Anticipos entregados a proveedores	10	535,652	475,794
Impuestos por recuperar	14	4,080,554	3,532,951
Otros activos corrientes		67,674	49,349
Total de los activos corrientes		5,995,379	9,769,985
Activos no corrientes			
Instalaciones	7	3,475,281	2,049,399
Propiedades de inversión	8	98,854,279	81,050,215
Inversión en asociada	9	348,751	348,751
Depósitos en garantía		39,766	38,695
Otros activos no corrientes	11	164,722	191,222
Total de los activos no corrientes		102,882,799	83,678,282
Total activos		108,878,178	93,448,267

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

Gad Czarninski
Representante legal

CPA. Verónica Silva
Contadora

INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)

Pasivos y patrimonio	Nota	2019	2018
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Obligaciones bancarias	12	2,863,744	3,254,962
Cuentas por pagar a proveedores	13	1,507,270	901,113
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	15	81,571,332	82,083,389
Otros impuestos por pagar	14	21,142	58,955
Otras cuentas por pagar		45,541	77,534
Total de los pasivos corrientes		86,009,029	86,375,953
Pasivos no corrientes			
Obligaciones bancarias	12	18,200,594	2,280,555
Ingresos diferidos	16	4,002,543	4,502,861
Total de los pasivos no corrientes		22,203,137	6,783,416
Total de los pasivos		108,212,166	93,159,369
Patrimonio			
Capital social	17	13,500	13,500
Reservas		275,398	213,979
Resultados acumulados		377,114	61,419
Total del patrimonio		666,012	288,898
Total del pasivos y patrimonio		108,878,178	93,448,267

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

Gad Czarninski
Representante legal

CPA. Verónica Silva
Contadora

INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota	2019	2018
Ingresos		3,817,404	3,128,413
Gastos de administración y operación	18	(3,159,254)	(2,614,909)
Utilidad operacional		658,150	513,504
Gastos financieros	18	(109,350)	(181,238)
Utilidad antes del impuesto a la renta		548,800	332,266
Impuesto a la renta	14	(151,719)	(270,847)
Resultado integral del año		397,081	61,419

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

Gad Czarninski
Representante legal

CPA. Verónica Silva
Contadora

INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital social	Reservas		Resultados acumulados	Total
		Legal	Facultativa		
Saldos al 1 de enero del 2018	13,500	6,750	(11,347)	218,576	227,479
Resolución de Junta General de Accionistas de abril del 2018					
Apropiación de reservas	-	-	218,576	(218,576)	-
Resultado integral del año	-	-	-	61,419	61,419
Saldos al 31 de diciembre del 2018	13,500	6,750	207,229	61,419	288,898
Resolución de Junta General de Accionistas de abril del 2019					
Apropiación de reservas	-	-	61,419	(61,419)	-
Resultado integral del año	-	-	-	397,081	397,081
Ajuste crédito tributario	-	-	-	(19,967)	(19,967)
Saldos al 31 de diciembre del 2019	13,500	6,750	268,648	377,114	666,012

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

Gad Czarninski
Representante legal

CPA. Verónica Silva
Contadora

INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota	2019	2018
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad antes del impuesto a la renta		548,800	332,266
Depreciaciones de propiedades de inversión e instalaciones	7 y 8	1,472,986	1,283,759
		2,021,786	1,616,025
Cambios en activos y pasivos:			
Anticipos entregados a proveedores		(59,858)	307,998
Impuestos por recuperar		(547,603)	(794,875)
Cuentas por cobrar clientes		(110,149)	-
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas		4,604,355	(4,788,212)
Otros activos (corrientes y no corrientes)		8,175	101,946
Depósitos en garantía		(1,071)	-
Cuentas por pagar a proveedores		606,157	(32,807)
Otros impuestos por pagar		(37,813)	46,574
Ingresos diferidos		(500,318)	4,502,861
Otras cuentas por pagar		(31,993)	17,616
		5,951,668	977,126
Pago de Impuesto a la renta	14	(151,719)	(270,847)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		5,799,949	706,279
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Adiciones de instalaciones y propiedades de inversión	7 y 8	(20,702,932)	(21,183,538)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		(20,702,932)	(21,183,538)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Nuevos préstamos		19,500,000	3,622,299
Pagos de obligaciones financieras		(4,000,385)	(3,530,931)
Cuentas por pagar a compañías relacionadas		(502,818)	20,865,525
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		14,996,797	20,956,893
Aumento de efectivo y equivalentes de efectivo		93,814	479,634
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		806,162	326,528
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	899,976	806,162

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

Gad Czarninski
Representante legal

CPA. Verónica Silva
Contadora

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y objeto social

Inmobiliaria Meridional S.A. Inmerisa (en adelante 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:

Denominación	Ubicación
Inmueble en Quindibana con 736 M2	Ambato
Huachi Miraflores con 33,940 M2	Ambato
Huachi Miraflores 1,284 M2	Ambato
Guasmo, Mini # 15	Guayaquil
Hipermarket Via a la Costa, Km 13 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
Comisariato Yaguachi	Yaguachi
Comisariato Salcedo	Yaguachi
Ferrisariato Via Manta - Montecristi	Vía Manta - Montecristi
Terreno Cayambe	Cayambe
Hiper Juan Tanca Marengo	Guayaquil
Centro Comercial La Esperanza	Quito

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.

1.2 Déficit de capital de trabajo

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía reporta un déficit de capital de trabajo de aproximadamente US$80,013,000 (2018: US$76,605,000) 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 2019 y 2018, Inmobiliaria Meridional S.A. Inmerisa ha cumplido con sus obligaciones con terceros, las mismas que en gran parte están también respaldadas por sus relacionadas Corporación El Rosado S.A. e Inmobiliaria Mokte S.A.

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

- 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.

1.3 Situación económica del país

En el año 2019 el precio internacional del petróleo se mantuvo en los promedios de los últimos dos años y la balanza comercial no petrolera continúa generando déficit; la deuda pública, interna y externa, se ha incrementado y persiste en este año un déficit fiscal importante. Las protestas y paralizaciones producidas en el mes de octubre produjeron impactos negativos en las operaciones de muchas empresas privadas y públicas y en consecuencia en la economía del país.

Las principales acciones que el Gobierno ha implementado para enfrentar esta situación, han sido: la priorización de la inversión y 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, a través de organismos internacionales (Fondo Monetario Internacional) y gobiernos extranjeros (China); reformas tributarias y focalización de subsidios; entre otras medidas.

La Administración de la Compañía considera que las situaciones antes indicadas no han originado efectos materiales en las operaciones de la Compañía.

1.4 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019, han sido emitidos con la autorización de fecha 31 de marzo del 2020 del Representante Legal de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

1.5. Implicaciones del Covid-19 en el negocio de la Compañía

Tal como se describe en la Nota 20 a los estados financieros adjuntos, a continuación, destacamos las circunstancias a las que nos enfrentamos considerando las medidas y planes emitidos por el Gobierno Central y revelamos las consecuencias de la situación actual, tanto operacionalmente como financieramente.

Las medidas tomadas por parte de la Administración de la Compañía para garantizar la hipótesis de negocio en marcha en la Compañía son las siguientes:

i) Continuidad limitada en las actividades de explotación de bienes raíces a través de la administración y operación de las propiedades por parte de sus compañías relacionadas;

ii) Reorganización de labores en las áreas administrativas y logísticas con el fin de cumplir con las medidas de restricción de movilidad, coordinación de teletrabajo y evitar costos innecesarios de mantenimientos y servicios básicos.

iii) Renegociación de días de crédito (incremento en 30 días) con los principales proveedores terceros para manejar un capital de trabajo necesario para solventar las obligaciones prioritarias.

A pesar de las implicaciones generadas por el brote del Covid-19 y las medidas tomadas por el Gobierno Central y otras posibles medidas o posibles acontecimientos en el negocio, aunque incierto, no creemos, que el impacto del virus COVD-19 tenga un efecto material adverso en nuestra condición financiera o liquidez.

2 RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación de estados financieros

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

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

2.2 Nuevas normas y modificaciones

Adoptadas por la Compañía

Las siguientes normas y modificaciones han entrado en vigencia al 1 de enero de 2019:

- NIIF 16 – Arrendamientos.
- Características de pago anticipado con compensación negativa – Modificaciones a la NIIF 9.
- Intereses a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos – Modificaciones a la NIC 28.
- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2015 – 2017.
- Modificación, reducción o liquidación del plan: modificaciones a la NIC 19.
- Interpretación 23 incertidumbre frente a los Tratamientos de Impuesto a las Ganancias.

Las nuevas normas y modificaciones antes mencionadas no tuvieron impacto en los importes reconocidos en los estados financieros de la Compañía, en períodos anteriores y no se espera que afecten los períodos actuales o futuros.

Aún no adoptadas por la Compañía

Al 31 de diciembre del 2019, se han publicado nuevas normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

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

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 1 y NIC 8	Modificaciones para aclarar el concepto de materialidad y alinearlo con otras modificaciones	1 de enero 2020
NIIF 3	Aclaración sobre la definición de negocio	1 de enero 2020
NIIF 9, NIC 39 e IFRS 7	Cambios a las consideraciones a las tasas de interés (refenrenciales).	1 de enero 2020
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 tendrán un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, pues en gran parte no son aplicables a las operaciones de la Compañía.

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 Compañía (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 2019 y 2018 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.

2.5 Activos financieros

Clasificación

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.

  - 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.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 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", "Cuentas por cobrar a clientes" 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 clientes

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.

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 el 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

perdidas esperadas en la vida del activo financiero sean registradas desde el reconocimiento inicial de los mencionados activos financieros.

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.

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; y (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 2019 y 2018, 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”, “Cuentas por pagar a compañías relacionadas” y “Otras cuentas por pagar”. 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 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 aquellos 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 comerciales y locales) mantenidos con la finalidad de conseguir rentas, plusvalías o ambas y no para la venta en el curso normal del negocio, uso en la producción o abastecimiento de bienes o servicios, o para propósitos administrativos. Se registran inicialmente al costo, el cual comprende todos los desembolsos directamente atribuibles a la construcción del activo (centros comerciales) e intereses y otros costos de endeudamiento siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables. Un activo calificable es aquél que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso, período que la Administración ha definido como mayor a un año. Los desembolsos posteriores a la adquisición o construcción sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimientos menores y son registrados en resultados cuando son incurridos.

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

Los terrenos no se deprecian. Para los centros comerciales y locales, 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 2019 y 2018 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 los resultados del período.

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

Los activos sujetos a depreciación 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 2019 y 2018, la Administración considera que no existen indicios de deterioro en las operaciones de la Compañía.

2.12 Inversión en asociada

Las inversiones en acciones mantenidas en Inmobiliaria Columbia S. A.(subsidiaria), 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 los resultados del período, 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% 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 paraísos fiscales o cuando no se informe la participación accionaria de la misma, se establece una tasa de impuesto de hasta el 28%.

Las normas exigen el pago de un “anticipo de impuesto a la renta”, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

Hasta el 2018, 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 se aplique cada año.

Durante el año 2019, la Compañía registró como impuesto a la renta corriente causado el valor determinado sobre la base del 25% sobre la utilidad gravable. En el año 2018, la Compañía registró como Impuesto a la renta el valor determinado como anticipo mínimo, puesto que fue mayor al valor determinado del cálculo del 25%s sobre la utilidad gravable.

Impuesto a la renta diferido

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

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

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 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

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. Adepasa, neto de impuestos a las ventas y servicios. Se reconocen en el período contable en el que se devenga el arriendo.

3 ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

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

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

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

4 ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

4.1 Factores de riesgos financieros

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de tasa de interés y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.
La Presidencia tiene a su cargo la administración de riesgos. La Presidencia de la Compañía identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas de las compañías del Grupo El Rosado.

a) Riesgos de mercado:

i) Riesgo de tipo de cambio

Debido a las características de los instrumentos financieros que mantiene la Compañía, no está expuesta a este tipo de riesgo.

ii) Riesgo de precio

Debido a las características de los instrumentos financieros que mantiene la Compañía, no está expuesta a este tipo de riesgo.

iii) Riesgo de tasa de interés

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo, así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable, si los hubiere. La exposición de la Compañía a este riesgo no es significativa pues sus créditos están contratados a una tasa variable en el mercado que no sufre variaciones importantes.

b) Riesgo de crédito:

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte de un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente del efectivo y equivalentes a efectivo y cuentas por cobrar a clientes.

Con respecto a los depósitos en bancos, la Compañía busca reducir la probabilidad de concentraciones significativas de riesgo de crédito porque mantiene sus depósitos en instituciones financieras de primera categoría, y limita el monto de la exposición al riesgo de crédito en cualquiera de las instituciones financieras.

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

	Calificación (1)	
Entidad financiera	**2019**	**2018**
Banco del Pichincha C.A.	AAA-	AAA-
Banco del Bolivariano C.A	AAA-	AAA-
Banco de Guayaquil S.A.	AAA	-
Banco de la Producción S.A.	AAA-	-

(1) Datos obtenidos de Superintendencia de Bancos al 30 de septiembre del 2019 y al 31 de diciembre del 2018, 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 generados por la Compañía se originará por el cobro de los cánones de arrendamiento a su relacionada Administradora del Pacifico S.A. Adepasa sea por el arrendamiento propio de locales comerciales o por el arrendamiento a terceros (concesionarios) de los distintos locales ubicados en los centros comerciales propiedad de la Compañía.

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

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

2019	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 3 y 5 años
Obligaciones bancarias	7,133,133	8,828,839	9,462,382
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	81,571,332	-	-
Otras cuentas por pagar	45,541	-	-

2018	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 3 y 5 años
Obligaciones bancarias	3,559,763	2,381,031	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	82,083,389	-	-
Otras cuentas por pagar	77,534	-	-

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 2019 y 2018 fueron los siguientes:

	2019	2018
Total deudas con terceros y compañías relacionadas	104,188,481	88,520,019
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	(899,976)	(806,162)
Deuda neta	103,288,505	87,713,857
Total patrimonio	666,014	288,898
Capital total	103,954,519	88,002,755
Ratio de apalancamiento	**99.36%**	**99.67%**

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:

	2019		2018	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Efectivo y equivalentes de efectivo	899,976	-	806,162	-
Cuentas por cobrar clientes	110,149	-	-	-
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	301,374	-	4,905,729	-
Total activos financieros	**1,311,499**	**-**	**5,711,891**	**-**
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Obligaciones bancarias	2,863,744	18,200,594	3,254,962	2,280,555
Cuentas por pagar a proveedores	1,507,270	-	901,113	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	81,571,332	-	82,083,389	-
Otras cuentas por pagar	45,541	-	77,534	-
Total pasivos financieros	**85,987,887**	**18,200,594**	**86,316,998**	**2,280,555**

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:

	2019	2018
Banco Bolivariano C.A.	453,827	782,854
Banco del Pichincha C.A.	81,910	23,308
Banco de Guayaquil S.A.	78,023	-
Banco de la Producción S.A.	286,216	-
	899,976	806,162

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

7 INSTALACIONES

	Instalaciones y equipos	
Al 1 de enero del 2018		
Costo	1,635,542	
Depreciaciones	(325,702)	
Valor en libros	1,309,840	
Movimientos 2018		
Adiciones	3,299	
Transferencias	899,969	
Depreciaciones	(163,709)	
Valor en libros al 31 de diciembre del 2018	2,049,399	
Al 31 de diciembre del 2018		
Costo	2,538,810	
Depreciaciones	(489,411)	
Valor en libros	2,049,399	
Movimientos 2019		
Adiciones	5,822	
Transferencias	1,674,703	(1)
Depreciaciones	(254,643)	
Valor en libros al 31 de diciembre del 2019	3,475,281	
Al 31 de diciembre del 2019		
Costo	4,219,335	
Depreciaciones	(744,054)	
Valor en libros	3,475,281	

(1) Ver Nota 8.

8 PROPIEDADES DE INVERSIÓN

a) Composición

	Terrenos	Edificios	Construcciones en curso	Total
Al 1 de enero del 2018				
Costo	14,430,689	33,594,621	15,956,138	63,981,448
Depreciaciones	-	(2,091,453)	-	(2,091,453)
Valor en libros al 1 de enero del 2018	14,430,689	31,503,168	15,956,138	61,889,995
Movimientos 2018				
Adiciones (1)	-	-	21,180,239	21,180,239
Transferencias (2)	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	24,594,205	33,330,438	23,125,572	81,050,215
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	24,594,205	33,330,438	23,125,572	81,050,215
Movimientos 2019				
Adiciones (3)	-	-	20,697,110	20,697,110
Transferencias (4)	1,449,140	9,678,537	(12,802,380)	(1,674,703)
Depreciaciones	-	(1,218,343)	-	(1,218,343)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2019	26,043,345	41,790,632	31,020,302	98,854,279
Al 31 de diciembre del 2019				
Costo	26,043,345	46,220,478	31,020,302	103,284,125
Depreciaciones	-	(4,429,846)	-	(4,429,846)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2019	26,043,345	41,790,632	31,020,302	98,854,279

(1) En el 2018, correspondía 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.

(2) En el 2018, correspondía 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, existían US$899,969 transferidos a instalaciones correspondiente a las oficinas de uso de la Compañía a partir del año 2018. Ver Nota 7.

(3) En el 2019, corresponde principalmente a compra de terreno de la Av. Juan Tanca Marengo por US$5,580,187, Terreno en Quito por US$4,005,292, Portoviejo por US$2,437,430, Francisco de Orellana por US$2,356,023, Salcedo por US$801,306, entre otros.

(4) En el 2019, corresponde a transferencias por activaciones de terrenos en Naranjal por US$946,183, Yaguachi por US$496,701, Ceibos por US$6,256 y activación de edificios en Montecristi por US$4,301,600, Naranjal por US$2,650,134, Yaguachi por US$1,936,898, Vía la Costa por US$789,905. Así mismo, existen US$1,674,703 transferidos a instalaciones correspondiente a las oficinas de uso de la Compañía a partir del año 2019. Ver Nota 7.

Al 31 de diciembre del 2019 las construcciones en curso se encuentran fundamentalmente compuestas por las siguientes obras: Quito por US$6,624,937, Ferrisariato en la Av. Francisco de Orellana por US$6,024,000, Portoviejo por US$5,953,976, Juan Tanca Marengo por US$5,580,187, Francisco de Orellana por US$2,356,023, El Fortín por US$1,709,000, La Troncal por US$1,133,000, entre otros.

b) Valor razonable de propiedades de inversión

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, 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 2019 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$67,343,000; monto determinado bajo los lineamientos del nivel 2.

9 INVERSIÓN EN ASOCIADA

Composición:

Razón social	Porcentaje de participación en el capital 2019 y 2018	Valor en libros	Valor patrimonial proporcional (1) 2019	Valor patrimonial proporcional (1) 2018	Actividad
Inmobiliaria Columbia S.A.	25%	348,751	290,342	289,866	Actividades de compra, venta, alquiler y explotación
		348,751	290,342	289,866	

(1) Según cifras de estados financieros auditados.

La Compañía no ajusta el valor de su inversión al valor patrimonial proporcional, debido a que la política contable adoptada por la Compañía es el costo de adquisición, además esta inversión está soportada por el valor razonable de los inmuebles de su asociada.

10 ANTICIPOS ENTREGADOS A PROVEEDORES

Composición:

	2019	2018
Pacfort S.A.	115,460	172,920
Acevil S.A.	104,135	-
Isaba S.A.	60,000	-
Estructuras y Concreto Estruco S.A.	40,000	-
Compañía Constructora e Inmobiliaria	33,497	-
Construcciones Civiles y Metálicas S.A.	32,003	-
Cubiertas del Ecuador Ku-Biec	9,505	40,428
Liderstar S.A.	-	30,000
Construcciones Vega S.A.	-	132,878
Otros	141,052	99,568
	535,652	475,794

Corresponde a anticipos a proveedor a ser utilizados en las obras “Salcedo”, “Mitad del mundo”, “Juan Tanca Marengo” y “Portoviejo”.

11 OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

Composición:

Saldo al 1 de enero del 2018	302,556
Descuentos de cánones de arrendamientos	(111,334)
Saldo al 31 de diciembre del 2018	191,222
Arrendamiento de inmuebles (1)	150,000
Descuentos de cánones de arrendamientos	(176,500)
Saldo al 31 de diciembre del 2019	164,722

(1) Corresponde al pago por anticipado 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 entregó anticipos en el año 2019 por US$150,000, los cuales serán descontados por medio de los cánones mensuales de arrendamientos y se irán capitalizando a las obras en curso.

12 OBLIGACIONES BANCARIAS

				Interés anual %	
Banco	Finalidad	2019	2018	2019	2018
Banco del Pichincha C.A.	Financiamiento de propiedades de inversión	-	271,984	-	8.25
Banco Bolivariano C.A	Financiamiento de propiedades de inversión	3,065,682	5,263,533	7.82	7.95
Banco de Guayaquil S.A.	Financiamiento de propiedades de inversión	9,833,483	-	8.75	-
Banco de la Producción S.A.	Financiamiento de propiedades de inversión	8,165,173	-	8.5	-
		21,064,338	5,535,517		
Menos - Porción corriente		(2,863,744)	(3,254,962)		
Pasivo no corriente		18,200,594	2,280,555		

Corresponde a saldos de préstamos efectuados al Banco Bolivariano, Banco Guayaquil y Banco de la Producción los cuales devengan un interés anual promedio del 7,82%, 8.75% y 8.50% reajustable trimestralmente, cuyos vencimientos finales son en el año 2026. Los intereses son cancelados trimestralmente.

Vencimientos anuales de las obligaciones a largo plazo al 31 de diciembre del 2019 y 2018:

Años	2019	2018
2020	3,083,533	2,155,555
2021	3,461,904	125,000
2022	3,323,015	-
2023	3,128,571	-
2024	2,822,619	-
2025	1,428,571	-
2026	952,381	-
	18,200,594	2,280,555

13 CUENTAS POR PAGAR A PROVEEDORES

	2019	2018
Construcciones Civiles y Metálicas S.A.	198,148	-
Akribis S.A.	153,713	27,564
C&E Ingenieria y Construcciones S.A.	129,361	-
Acevil S.A.	120,898	-
Coeltec Construcciones Eléctricas y Tecnológicas S.A.	109,187	-
Materiales de Construcción MACON S.A.	71,295	-
Tableros y Controles Eléctricos Tablicon S.A.	71,155	-
Riera Martillo Henry Ramon	69,885	91,755
Proyectos y Construcciones Quevedo S.A.	65,559	-
Equiprotec Equipos y Proyectos Tecnólogicos S.A.	58,521	-
Hormigones y Pisos S.A. Homipisos	42,657	-
Isaba S.A.	46,898	-
Compañía Constructora e Inmobiliaria	30,468	30,468
Jaime Luque Dasio Enrique	8,677	-
Planificación Decoración, Construcciones	4,711	-
Liderstar S.A.	2,311	46,203
Tab-Kontroll S.A.	1,097	13,309
Construcciones Vega S.A.	-	202,229
Cubiertas Del Ecuador Ku-Biec	-	138,517
Cemdepot Cía. Ltda.	-	41,699
Laserson S.A.	-	38,485
I.T.G.S Information Technolog	-	30,952
Alcívar Solorzano Maria Gabriela	-	30,282
Empresa Electrica Publica	-	15,697
FJA Baldeon Construye S.A.	-	792
Otros	322,729	193,161
	1,507,270	901,113

Corresponde a valores pendientes de cancelar por la compra de materiales utilizados en las obras “Salcedo”, “Mitad de Mundo”, “Juan Tanca Marengo”, “Vía a la Costa”, “Jipijapa”, “Portoviejo” y “Montecristi”.

14 IMPUESTOS

a) Conciliación tributaria - contable

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

	2019	2018
Utilidad antes del impuesto a la renta	548,800	332,266
Más - Otros gastos no deducibles	58,076	76,924
Utilidad tributaria	606,876	409,190
Tasa impositiva	25%	25%
Impuesto a la renta	151,719	102,298
Anticipo mínimo de impuesto a la renta	-	270,847
Impuesto a la renta corriente según registros contables	151,719	270,847

b) Impuestos por recuperar y por pagar

	2019	2018
Impuestos por recuperar		
Crédito tributario por Impuesto a la renta	380,818	472,580
Crédito tributario de IVA (1)	3,699,736	3,060,371
	4,080,554	3,532,951

(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.

Impuestos por pagar	2019	2018
Retenciones en la fuente por pagar	21,142	58,955

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 Compañía 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 exterior y locales (dependiendo de ciertas consideraciones) en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US$15,000,000 (Anexo e Informe o US$3,000,000 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 de cada año 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 2019 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 2019 aún están sujetos a una posible fiscalización.

e) Otros asuntos – reformas tributarias

El 31 de diciembre del 2019 se publicó la "Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria" en el Primer Suplemento del Registro Oficial No. 111. Las principales reformas que introdujo el mencionado cuerpo legal son las siguientes:

- Se elimina el anticipo obligatorio de impuesto a la Renta, este podrá anticiparse de forma voluntaria, y será equivalente al 50% del impuesto a la Renta causado del ejercicio fiscal anterior, menos las retenciones en la fuente efectuadas en dicho ejercicio fiscal.

- Se crea una contribución única y temporal (2020, 2021 y 2022) para sociedades que hayan generado ingresos brutos superiores a 1 millón de dólares en el año 2018 de acuerdo con los siguientes niveles de ingresos: entre 1 y 5 millones impuesto del 0,10%; entre 5. y 10 millones impuesto del 0,15%; y, más de 10 millones impuesto del 0,20%. Esta contribución no puede ser utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible para la determinación y liquidación de otros tributos durante los años 2020, 2021 y 2022.

- Para que sean deducibles los intereses provenientes de créditos otorgados directa o indirectamente por partes relacionadas para sociedades que no sean bancos, compañías aseguradoras y entidades de la Economía popular y solidaria el monto total de interés neto no deberá ser mayor al 20% de la utilidad antes de la participación laboral, más intereses, depreciaciones y amortizaciones correspondientes al respectivo ejercicio fiscal.

  Se incluye un nuevo tratamiento tributario para la distribución de dividendos. Se considera como ingreso gravado el 40% del monto distribuido. Solo estarán exonerados los dividendos distribuidos a sociedades residentes en Ecuador.

- Los ingresos provenientes de actividades agropecuarias en la etapa de producción y/o comercialización local o que se exporten, podrán acogerse a un impuesto a la renta único en base a una tarifa progresiva del 0% al 1.8% para productores y venta local y del 1.3% al 2% para exportadores.

- Se considera ingreso de fuente ecuatoriana las provisiones efectuadas para atender el pago de jubilación patronales o desahucio que hayan sido utilizadas como gasto deducible conforme lo dispuesto en esta Ley y que no hayan sido efectivamente pagados a favor de los beneficiarios de tal provisión.

- Se entiende por domicilio de las personas jurídicas y de las sociedades nacionales y extranjeras que son sujetos pasivos del Impuesto de patentes municipales y metropolitanas, y del 1.5 por mil sobre los activos totales, al señalado en la escritura de constitución de la compañía, sus respectivos estatutos o documentos constitutivos, y para establecimiento, aquel o aquellos que se encuentren registrados como sucursales, agencias y/o establecimientos permanentes en el Registro Único de Contribuyentes, conforme la información reportada por el Servicio de Rentas Internas.

De acuerdo con la Administración de la Compañía, las principales reformas que tendrán un impacto a partir del año 2020 son la eliminación del saldo del anticipo a liquidarse del impuesto a la renta y del impuesto mínimo, y la generación de un gasto no deducible por la provisión de la contribución única y temporal.

15 SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑIAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2019 y 2018 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:

	2019	2018
Ingresos		
Arrendamiento de locales administrados (i)	3,032,817	3,128,413

i) Ver Nota 19.

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

	2019	2018
Cuentas por cobrar		
Administradora del Pacífico S.A. ADEPASA	298,740	155,944
Inmobiliaria Lavie S.A.	-	4,747,151
Otros	2,634	2,634
	301,374	4,905,729
Cuentas por pagar		
Corporación El Rosado S.A. (1)	54,648,752	57,076,389
Inmobiliaria Motke S.A. (2)	16,121,580	9,816,000
Inmobiliaria Lavie S.A. (3)	10,801,000	15,191,000
	81,571,332	82,083,389

(1) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 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 a préstamo recibido para financiar capital de trabajo, no devenga intereses y es exigible por parte de Inmobiliaria Motke S.A. en el corto plazo.

(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.

16 INGRESO DIFERIDO

	2019	2018
Saldos al 1 de enero	4,502,861	-
Adición (1)	-	5,021,261
Alquiler (2)	(500,318)	(518,400)
Saldos al 31 de diciembre	4,002,543	4,502,861

(1) Corresponde a valores recibidos de la compañía relacionada Inmobiliaria Lavie S.A. para la construcción de un centro comercial sobre un terreno de la Compañía. El contrato civil de arrendamiento entre las dos compañías tiene una duración de 10 años y el monto registrado corresponde al valor presente de la contraprestación recibida actualizado a una tasa del 5% anual, el cual será devengado mediante las facturas mensuales de arrendamiento del terreno por el plazo del contrato.

(2) Corresponde al devengamiento de las facturas mensuales de arrendamiento del terreno recibidas de la compañía relacionada Inmobiliaria Lavie S.A. por el plazo del contrato.

17 CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2019 y 2018 comprende 13,500 acciones de un valor nominal de US$1 cada una.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los accionistas de Inmobiliaria Meridional S.A. Inmerisa son los siguientes:

	%	US$
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
	100	13,500

18 GASTOS POR NATURALEZA Y GASTOS FINANCIEROS

- Gastos administrativos y de operación:

	2019	2018
Depreciación (Nota 7 y 8)	1,472,986	1,283,759
Servicios básicos	935,753	811,388
Impuestos y contribuciones	113,016	75,507
Mantenimientos y reparaciones	326,571	207,032
Honorarios	77,898	101,750
Otros	233,030	135,473
	3,159,254	2,614,909

- Gastos financieros:

	2019	2018
Intereses de obligaciones financieras	109,350	181,238
	109,350	181,238

19 PRINCIPALES CONTRATOS SUSCRITOS POR LA COMPAÑIA

Administradora del Pacífico S.A. Adepasa

Durante el 2014 se firmaron contratos de mandato con Administradora del Pacifico 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 Pacifico 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.

A partir del 2014 se modificó el porcentaje del precio de la administración al 25%. Durante el 2019 Inmobiliaria Meridional S.A. registró como ingresos por arriendos recaudados por Administradora del pacífico S.A. Adepasa US$3,032,817 (2018: US$3,128,413).

20 EVENTOS SUBSECUENTES

A finales de 2019, surgieron noticias de China sobre el COVID-19 (Coronavirus). La situación al final del año era que un número limitado de casos de un virus desconocido habían sido reportados. Con fecha 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró como “pandemia global” al brote de coronavirus (Covid-19). Dados los efectos sanitarios de esta pandemia, el Gobierno del Ecuador se encuentra adoptando medidas tendientes a evitar su propagación, las cuales podrían tener impactos negativos en los niveles de actividad económica del país y, por consiguiente, en las operaciones de la Compañía. Actualmente, la Compañía no puede evaluar el impacto total del virus COVID-19 en su posición financiera futura y los resultados de las operaciones, sin embargo, dependiendo de los desarrollos futuros, puede tener un impacto negativo en la Compañía. Tales efectos sumados a los que se derivan de altos niveles de volatilidad en las variables macroeconómicas se verán reflejados en los estados financieros posteriores al 31 de diciembre de 2019.

Adicional a lo indicado en el párrafo anterior, entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron otros eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.