

2011 APR 18 PM 12: 59



RECIBIDO

Guayaquil, 18 de abril del 2011

Expediente # 69261-93

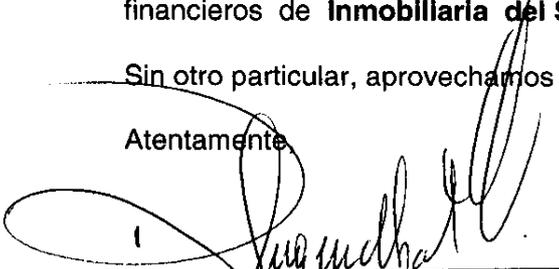
Señores
Superintendencia de Compañías
Ciudad

Estimados señores:

Adjunto a la presente, sírvanse encontrar un ejemplar de nuestro informe sobre los estados financieros de **Inmobiliaria del Sol S.A. Mobilsol** al 31 de diciembre del 2010.

Sin otro particular, aprovechamos la oportunidad para saludarles

Atentamente



Roberto Tugendhat V.
Socio

Adjunto: Lo indicado



INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009

INDICE

Informe de los auditores independientes

Balance general

Estado de resultados

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros del Directorio y
Accionistas de

Inmobiliaria del Sol S.A. Mobilsol

Guayaquil, 18 de abril del 2011

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Inmobiliaria del Sol S.A. Mobilsol, que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2010 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

2. La Administración de Inmobiliaria del Sol S.A. Mobilsol es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.



Inmobiliaria del Sol S.A. Mobilsol
Guayaquil, 18 de abril del 2011

Opinión

3. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria del Sol S.A. Mobilsol al 31 de diciembre del 2010 y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

PricewaterhouseCoopers

No. de Registro en la Superintendencia
de Compañías: 011

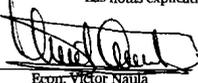
Roberto Tugendhat V.
Roberto Tugendhat V.
Socio
No. de Licencia Profesional: 21730

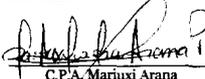
INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL
BALANCE GENERAL
31 DE DICIEMBRE DEL 2010 y 2009

(Expresado en dólares estadounidenses)

Activo	Referencia a Notas	2010	2009	Pasivo y patrimonio	Referencia a Notas	2010	2009
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE			
Caja y bancos	3	222,663	792,633	Porción corriente de las deudas bancarias y financieras a largo plazo	14	2,683,017	2,673,927
Inversiones temporales	3	1,456	4,529,209	Deudas bancarias y financieras	9	-	222,071
Documentos y cuentas por cobrar				Documentos y cuentas por pagar			
Clientes	4	1,333,440	296,024	Proveedores	10	2,472,435	321,622
Compañías relacionadas	18	129,122	390,462	Compañías relacionadas	14 y 18	488,535	60
Funcionarios y empleados		72,551	154,530	Retenciones y contribuciones	11	1,249,371	991,762
Anticipos de impuestos y retenciones	5	1,351,847	996,812	Otros		449,172	302,245
Otros	6	1,304,440	233,573			<u>4,659,533</u>	<u>1,615,689</u>
Provisión para cuentas incobrables	12	(92,251)	(78,251)				
		4,099,149	1,993,150	Pasivos acumulados			
Gastos pagados por anticipado		142,328	77,419	Beneficios sociales	12	795,432	630,513
Otros activos corrientes		77,199	85,855	Intereses por pagar	12	38,533	3,132
						<u>833,965</u>	<u>633,645</u>
Total del activo corriente		4,542,795	7,478,286	Ingresos diferidos, corto plazo	15	323,756	323,222
				Total del pasivo corriente		8,500,271	5,468,584
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO				PASIVO A LARGO PLAZO			
Clientes	4	-	89,954	Deudas bancarias y financieras	14	10,718,822	8,357,776
ACTIVO FIJO	7	12,719,488	1,442,625	Cuentas por pagar a compañías relacionadas	14 y 18	11,513,886	10,387,066
OTROS ACTIVOS Y CARGOS DIFERIDOS	8	51,967,895	52,932,790	Ingresos diferidos	15	31,106	354,359
				Provisión jubilación patronal y desahucio	12	405,238	-
						<u>23,669,052</u>	<u>19,099,201</u>
				PATRIMONIO (según estados adjuntos)		38,060,855	37,375,870
Total del activo		<u>69,230,178</u>	<u>61,943,655</u>	Total del pasivo y patrimonio		<u>69,230,178</u>	<u>61,943,655</u>

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

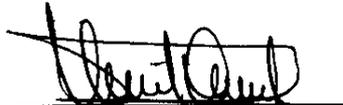

 Econ. Víctor Nájala
 Gerente General

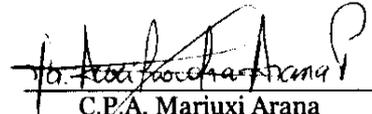

 C.P.A. Mariuxi Arana
 Contadora

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL
ESTADO DE RESULTADOS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 y 2009
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2010	2009
Ingresos			
Valores iniciales de concesión		2,889,151	1,608,537
Valores mensuales de concesión		8,083,024	7,878,389
Valores por locales Torres del Mall		10,801	-
Descuentos sobre valores iniciales de concesión		-	(1,884)
Descuentos sobre valores mensuales de concesión		(169,438)	(167,278)
		<u>10,813,538</u>	<u>9,317,764</u>
Gastos administrativos		(5,153,298)	(4,708,251)
Gastos de publicidad		(1,459,324)	(1,166,660)
Gastos financieros		(864,907)	(500,515)
		<u>(7,477,529)</u>	<u>(6,375,426)</u>
Resultado operativo		3,336,009	2,942,338
Otros ingresos (incluyen principalmente US\$1,459,324 y US\$1,277,046 de ingresos por auspicios, publicidad y marketing en el año 2010 y 2009, respectivamente), netos		<u>675,731</u>	<u>245,418</u>
Utilidad antes de la participación de los trabajadores en las utilidades y del impuesto a la renta		4,011,740	3,187,756
Participación de los trabajadores en las utilidades	12 y 13	(601,761)	(478,163)
Impuesto a la renta	12 y 13	(955,719)	(743,732)
Utilidad neta del año		<u>2,454,260</u>	<u>1,965,861</u>

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

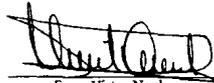

Econ. Víctor Naula
Gerente General

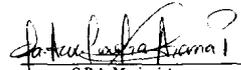

C.P.A. Mariuxi Arana
Contadora

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009
 (Expresados en dólares estadounidenses)

	Capital social	Reserva legal	Reserva de capital	Pérdidas acumuladas	Total
Saldos al 1 de enero del 2009	14,359,415	358,462	30,949,274	(8,853,627)	36,813,524
Decisiones de la Junta General de Accionistas del 29 de abril del 2009:					
Apropiación de la Reserva legal		155,946		(155,946)	-
Pago de dividendos de las utilidades del año 2008				(1,403,515)	(1,403,515)
Utilidad neta del año				1,965,861	1,965,861
Saldos al 31 de diciembre del 2009	14,359,415	514,408	30,949,274	(8,447,227)	37,375,870
Decisiones de la Junta General de Accionistas del 10 de mayo del 2010:					
Apropiación de la Reserva legal		196,586		(196,586)	-
Pago de dividendos de las utilidades del año 2009				(1,769,275)	(1,769,275)
Utilidad neta del año				2,454,260	2,454,260
Saldos al 31 de diciembre del 2010	14,359,415	710,994	30,949,274	(7,958,828)	38,060,855

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


 Econ. Víctor Naula
 Gerente General


 C.P.A. Mariuxi Arana
 Contadora

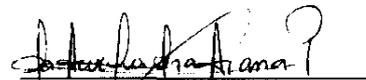
INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2010	2009
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad neta del año		2,454,260	1,965,861
Más (menos) cargos (créditos) a resultados que no representan movimientos de efectivo:			
Provisión para cuentas incobrables	12	14,000	-
Depreciación	7	177,379	140,973
Amortización de otros activos y cargos diferidos	8	906,350	905,744
Amortización de ingresos diferidos	15	(322,749)	(345,013)
Provisión para jubilación patronal y desahucio	12	405,238	-
		<u>3,634,478</u>	<u>2,667,565</u>
Cambios en activos y pasivos:			
Documentos y cuentas por cobrar		(2,119,999)	289,816
Gastos pagados por anticipado		(64,909)	(551)
Otros activos corrientes		8,656	(28,418)
Documentos y cuentas por cobrar a largo plazo		89,954	93,259
Documentos y cuentas por pagar		3,043,844	27,623
Pasivos acumulados		200,320	132,036
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>4,792,344</u>	<u>3,181,330</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Adiciones netas de activo fijo	7	(11,454,242)	(641,707)
Adiciones de otros activos y cargos diferidos	8	58,545	(513,974)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(11,395,697)</u>	<u>(1,155,681)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Deudas bancarias y financieras a corto y largo plazo		2,148,065	8,041,019
Compañías relacionadas		1,126,820	(3,655,574)
Pago de dividendos		(1,769,275)	(1,403,515)
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		<u>1,505,610</u>	<u>2,981,930</u>
(Disminución) Aumento neto de efectivo		(5,097,743)	5,007,579
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		5,321,862	314,283
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	3	<u>224,119</u>	<u>5,321,862</u>

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



Econ. Víctor Naula
Gerente General



C.P.A. Mariuxi Arana
Contadora

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009

(Expresado en dólares estadounidenses)

1. OPERACIONES

Constitución -

La Compañía fue constituida en octubre de 1993 en la ciudad de Guayaquil originalmente con el nombre de Sinaquat S.A. y en marzo de 1996 cambió su denominación al de Inmobiliaria del Sol S.A. Mobilsol. Su actividad principal es la explotación y desarrollo del centro comercial de su propiedad denominado "Mall del Sol".

Para la explotación del centro comercial, la Compañía ha concesionado los locales comerciales que conforman dicho centro comercial, en su mayoría en plazos de hasta 10 años. Los correspondientes contratos de concesión establecen valores iniciales y mensuales de concesión. Véase además Nota 2 m).

El 8 de julio del 2009, el Directorio de Inmobiliaria del Sol S.A. Mobilsol resolvió realizar un proceso de titularización de flujos futuros provenientes de los contratos de concesión de los locales comerciales del Centro Comercial Mall del Sol por US\$10,500,000, el cual fue aprobado por la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. SC-IMV-DJMV-DAYR-G-09-0006209 del 7 de octubre del 2009. Véase Notas 14 y 19.

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009 el 88% del total del paquete accionario de la Compañía corresponde a compañías domiciliadas en el exterior; debido a ello Inmobiliaria del Sol S.A. Mobilsol es una compañía de nacionalidad ecuatoriana constituida en el Ecuador según las leyes ecuatorianas y que tiene la calificación de empresa extranjera según la Ley de Régimen Común de Tratamiento a los capitales extranjeros prevista en la Decisión 291 de la Comisión del Acuerdo de Cartagena. (Véase Nota 16).

Al 31 de diciembre del 2010, la Compañía reporta un déficit de capital de trabajo de aproximadamente US\$3,957,000, producido por el endeudamiento a corto plazo que fue necesario para financiar la construcción de las Torres del Mall. Durante el 2011 este déficit será reducido principalmente mediante la reestructuración de pasivos de corto a largo plazo; la administración está evaluando la posibilidad de una emisión de obligaciones con este fin.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas uniformemente en los años presentados, a menos que se indique lo contrario.

a) Preparación de los estados financieros -

Los estados financieros han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico, modificado en lo que respecta a los saldos originados hasta el 31 de

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009

(Expresado en dólares estadounidenses)

marzo del 2000 (fecha a la cual los registros contables fueron convertidos a dólares estadounidenses) mediante las pautas de ajuste y conversión contenidas en la NEC 17.

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en las notas están expresadas en dólares estadounidenses.

La preparación de estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, la Compañía no ha preparado estados financieros consolidados con el Fideicomiso FIMALL como lo requiere la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 19 "Estados financieros consolidados y contabilización de inversiones en asociadas", pero su efecto no es significativo considerando los estados financieros en su conjunto, que correspondería fundamentalmente a la reclasificación del saldo del rubro Otros activos - derechos fiduciarios al rubro Activos fijos.

b) Efectivo y equivalentes de efectivo -

Incluye el efectivo en caja y depósitos en bancos e inversiones a corto plazo con vencimiento de tres meses o menos de libre disponibilidad.

c) Inversiones temporales -

Se registran al valor de los depósitos y los intereses se registran cuando se perciben.

d) Gastos pagados por anticipado -

Representan principalmente las primas de seguros pagadas menos la correspondiente amortización que se registra con cargo a los resultados del año durante el plazo de vigencia de las pólizas y se muestran al costo histórico.

e) Documentos y cuentas por cobrar - Clientes -

Corresponde fundamentalmente a los montos por cobrar a corto plazo, por los valores iniciales de concesión otorgados a los clientes cuyos locales fueron concesionados durante el 2010 con la inauguración de las Torres del Mall <véase Nota 2 m).

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009

(Expresado en dólares estadounidenses)

f) Activo fijo -

Se muestra al costo histórico o valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC No. 17, según corresponda, menos la depreciación acumulada.

El valor de los activos fijos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año.

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada, siguiendo el método de la línea recta.

Los costos financieros relacionados con las obligaciones bancarias obtenidas para financiar la construcción de Las Torres del Mall, son contabilizados como mayor valor del rubro Activo fijo, hasta la puesta en marcha del correspondiente activo.

El saldo neto ajustado de los activos fijos no excede, en su conjunto, el valor de utilización económica o valor recuperable.

g) Otros activos y cargos diferidos -

Están constituidos principalmente por: a) los derechos fiduciarios sobre el fideicomiso FIMALL <Véase Nota 7 (1)>, durante el año 2005 se transfirieron a este fideicomiso edificaciones e instalaciones de Mobilsol, por lo que a partir de esta transferencia y por tratarse de activos fijos los que conforman los bienes del fideicomiso, se reconoce una amortización equivalente a la depreciación de los activos fijos, la cual se registra con cargo a las operaciones del año, siguiendo el método de la línea recta durante el periodo de vida útil de los bienes cedidos al Fideicomiso; b) valores entregados al Fideicomiso de titularización para la constitución de los fondos de reserva y especial indicados en la Nota 8 (2) <véase además Nota 19>; y c) licencias del software de la Compañía.

Los otros activos y cargos diferidos al 31 de diciembre del 2010 y 2009 y su correspondiente amortización acumulada se muestran al costo histórico o valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC No. 17, según corresponda.

h) Beneficios sociales de largo plazo (Jubilación patronal y bonificación por desahucio) -

Los costos de estos planes de beneficios definidos por las leyes laborales ecuatorianas a cargo de la Compañía, se determinan anualmente con base en un estudio actuarial practicado por un profesional independiente y se provisionan, a partir del año 2010, con cargo a los costos y gastos (resultados) del

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009

(Expresado en dólares estadounidenses)

ejercicio aplicando el método denominado "Costeo de Crédito unitario Proyectado" y representan el valor presente de las obligaciones a la fecha del balance general, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo a la tasa del 6.5% anual equivalente a la tasa promedio de los bonos de gobierno, publicado por el Banco Central del Ecuador (Véase Nota 12).

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incremento futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

i) Participación de los empleados en las utilidades -

El 15% de la utilidad anual que la Compañía debe reconocer por concepto de participación laboral en las utilidades es registrado con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles.

j) Provisión para impuesto a la renta -

La provisión para impuesto a la renta se calcula aplicando las disposiciones tributarias vigentes, utilizando la tasa de impuesto aplicable sobre las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

k) Ingresos diferidos -

Corresponde a los valores iniciales de concesión (VIC) de los locales comerciales contratados hasta antes de junio del 2003 de los locales comerciales contratados en el sector de la ampliación del centro comercial dada desde el 2007, que están siendo devengados, con crédito a resultados, por el método de la línea recta durante un plazo de 5 años, período en el cual para dos clientes, en caso de rescindir el contrato de concesión, tienen derecho a solicitar la devolución de una parte del VIC, neto de una penalización establecida contractualmente.

l) Reserva de capital -

Este rubro incluye los saldos que la Compañía ha registrado en las cuentas Reserva por revalorización del patrimonio y Reexpresión monetaria y la contrapartida de los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas Capital y Reservas originados en el proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses al 31 de marzo del 2000.

La Reserva de capital podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, previa resolución de la Junta General de Accionistas. La Reserva de Capital no está disponible para

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009
(Expresado en dólares estadounidenses)**

La Reserva de capital podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, previa resolución de la Junta General de Accionistas. La Reserva de Capital no está disponible para distribución de dividendos ni podrá utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado, y es reintegrable a los accionistas al liquidarse la Compañía.

m) Reconocimiento de Ingresos -

Valores Mensuales de Concesión. - Se registran con crédito a los resultados en base a su realización y corresponden a los valores de alquiler.

Valores Iniciales de Concesión. - La Compañía a partir de junio del 2003, basada en la nueva modalidad de los contratos de concesión, factura y reconoce el ingreso de acuerdo a lo estipulado en dichos contratos, y una vez que éste ocurre, el concesionario no tiene derecho a devolución de los valores cancelados.

n) Transición a Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" -

De acuerdo con las disposiciones de la Superintendencia de Compañías, la Compañía, a partir del 1 de enero del 2011, deberá aplicar obligatoriamente las NIIF en el registro de sus transacciones y la preparación de estados financieros. Adicionalmente, debió elaborar hasta abril del 2010 un cronograma de implementación de dichas normas y hasta septiembre de dicho año preparar la conciliación entre el patrimonio neto reportado bajo Normas Ecuatorianas de Contabilidad "NEC" con el patrimonio neto reportado bajo NIIF, al 1 de enero del 2010. La referida conciliación deberá ser actualizada al 31 de diciembre del 2010. Los ajustes determinados al término del periodo de transición debían ser contabilizados en el 2011. La información antes indicada debe contar con la aprobación de la Junta General de Accionistas.

Para dar cumplimiento a estas disposiciones, en abril del 2011 la Compañía presentó a la Superintendencia de Compañías su cronograma de implementación de las NIIF y a la fecha de emisión de estos estados financieros, ha determinado que el efecto preliminar de la adopción de las NIIF al 1 de enero del 2010 generó una disminución en los activos netos (patrimonio neto) de aproximadamente US\$13,904,000, efecto preliminar que si bien ha sido auditado, aún no han sido aprobado por la Junta General de Accionistas.

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009
 (Expresado en dólares estadounidenses)

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Caja	121,671	97,315
Bancos locales	100,992	695,338
	<u>222,663</u>	<u>792,653</u>
Inversiones temporales - Produbanco	1,456	4,529,209 (1)
	<u>224,119</u>	<u>5,321,862</u>

- (1) Incluía principalmente pólizas de acumulación entre 30 y 90 días mantenidos en esta institución financiera y aperturados entre noviembre y diciembre del 2009 y que vencieron entre enero y febrero del 2010. Estas pólizas devengaron una tasa anual de interés comprendida entre el 4.10% y el 4.75%.

4. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR - CLIENTES

Composición:

	<u>Corto plazo</u>		<u>Largo plazo</u>		<u>Total</u>	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Valores iniciales de concesión (1)	954,331	155,769	-	89,954	954,331	245,723
Valores mensuales de concesión (2)	266,776	91,386	-	-	266,776	91,386
Servicios de publicidad (3)	55,603	48,869	-	-	55,603	48,869
Otros	56,730	-	-	-	56,730	-
	<u>1,333,440</u>	<u>296,024</u>	<u>-</u>	<u>89,954</u>	<u>1,333,440</u>	<u>385,978</u>

- (1) Véase Nota 2 e).
 (2) Véase Nota 2 m).
 (3) Representa los servicios de publicidad que se facturan a los concesionarios.

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009

(Expresado en dólares estadounidenses)

7. ACTIVO FIJO

Composición:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>	Tasa anual de depreciación %
Edificaciones (1)	10,886,618	517,741	5
Muebles y enseres	141,625	108,021	10
Equipos de computación	159,884	138,796	20
Maquinarias y equipos (2)	<u>841,266</u>	<u>713,712</u>	10
	12,029,393	1,478,270	
Menos - Depreciación acumulada	<u>(499,803)</u>	<u>(328,264)</u>	
	11,529,590	1,150,006	
Construcciones en curso (1)	<u>1,189,898</u>	<u>292,619</u>	
	<u><u>12,719,488</u></u>	<u><u>1,442,625</u></u>	

Movimiento:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Saldos al 1 de enero	1,442,625	941,891
Adiciones netas (1)	11,454,242	641,707
Depreciación del año	<u>(177,379)</u>	<u>(140,973)</u>
Saldos al 31 de diciembre	<u><u>12,719,488</u></u>	<u><u>1,442,625</u></u>

(1) Incluye principalmente: i) US\$10,368,000 correspondiente a la construcción de Las Torres del Mall iniciada en diciembre del 2009 y concluida en noviembre del 2010, que incluye aproximadamente US\$437,000 de interés capitalizados durante el año 2010 por las obligaciones contraídas en el proceso de titularización mencionado en la nota 19, y ii) US\$123,000 (2009: US\$105,000) de maquinaria y equipos. El saldo incluido en el rubro Construcciones en curso corresponde a oficinas ubicadas en las Torres del Mall que se encuentran en etapa de acondicionamiento y se estima serán concluidas en mayo del 2011.

(2) Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, existen gravámenes sobre maquinaria y equipos constituidos en garantía de obligaciones bancarias a corto y largo plazo. Véase Nota 14.

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009

(Expresado en dólares estadounidenses)

8. OTROS ACTIVOS Y CARGOS DIFERIDOS

Composición:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Derechos fiduciarios (1)	63,266,753	63,266,753
Derechos de titularización (2)	483,977	483,977
Licencias	-	58,545
	<u>63,750,730</u>	<u>63,809,275</u>
Menos - amortización acumulada	<u>(11,782,835)</u>	<u>(10,876,485)</u>
	<u>51,967,895</u>	<u>52,932,790</u>

- (1) Corresponde a los derechos fiduciarios del fideicomiso FIMALL, propietario del terreno y edificios donde funciona el centro comercial denominado "Mall del Sol". Durante el año 2005 los edificios e instalaciones pasaron a formar parte del fideicomiso FIMALL, los cuales fueron transferidos por un valor en libros neto de US\$27,653,997. Posteriormente durante el año 2005 Mobilsol transfirió el 100% de los derechos fiduciarios que posee en el Fideicomiso FIMALL al Fideicomiso Mercantil "Fideicomiso Mobilsol Garantía" del cual es su constituyente con el objeto que los derechos fiduciarios que integran el patrimonio autónomo del fideicomiso FIMALL sirvan para garantizar los créditos presentes y futuros de la Compañía. Durante el año 2007 se firmaron convenios de incorporación a la garantía con Produbanco S.A. por el 10.46% del Fideicomiso y con el Banco del Pacífico S.A. por el 27.26% del mismo, y durante el año 2009 con los inversionistas titulares de los valores de contenido crediticio emitidos por el Fideicomiso de titularización en el 15.46%. (Véase además Nota 19 I).

Composición:

Descripción	Participación en el fideicomiso %	2010		2009	
		Valor en libros (i)	Valor patrimonial proporcional (i)	Valor en libros (i)	Valor patrimonial proporcional (i)
Fideicomiso FIMALL (ii)	100	51,483,918 (iii)	31,054,197	52,390,268 (iii)	32,094,171
		<u>51,483,918</u>	<u>31,054,197</u>	<u>52,390,268</u>	<u>32,094,171</u>

- (i) Valores calculados con base en el patrimonio autónomo según estados financieros no auditados al 31 de diciembre del 2010 y 2009.
- (ii) Corresponde al 100% de los derechos fiduciarios cuyos activos lo constituyen el terreno, edificaciones e instalaciones del Centro Comercial Mall del Sol. La Administración no ha realizado el ajuste al valor del patrimonio autónomo según estados financieros no auditados del Fideicomiso, debido a que los valores en libros en Mobilsol están soportados con un avalúo

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009

(Expresado en dólares estadounidenses)

practicado por un perito independiente que determina una cifra superior al valor en libros de la Compañía. Cabe señalar que dicho avalúo forma también parte integrante de la Escritura de constitución del citado Fideicomiso.

(iii) Al 31 de diciembre del 2010 y 2009 incluye US\$63,266,753 de costo histórico y US\$11,782,835 (2009:US\$10,876,485) de amortización acumulada.

(2) Véase Nota 19 II c) y d).

Movimiento:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Saldos al 1 de enero	52,932,790	53,324,560
Bajas / adiciones del año	(58,545)	513,974
Amortización del año (3)	<u>(906,350)</u>	<u>(905,744)</u>
Saldos al 31 de diciembre	<u>51,967,895</u>	<u>52,932,790</u>

(3) Ver además Nota 2 g).

9. OBLIGACIONES BANCARIAS Y FINANCIERAS

El saldo por obligaciones bancarias al 31 de diciembre del 2009, correspondía a préstamo con el Banco de la Producción por un monto original de US\$2,341,498 para financiar capital de trabajo, el mismo que devengó una tasa de interés de 8.35% anual y cuyo saldo de US\$222,071 fue cancelado en marzo del 2010.

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009
(Expresado en dólares estadounidenses)

10. CUENTAS POR PAGAR - PROVEEDORES

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Inesa S.A. (1)	628,843	5,100
Inmomariuxi (1)	587,367	-
Estructuras de Aluminio S.A.Estrusa (1)	260,384	-
Sisclima S.A. (1)	186,086	-
Coheco Cia Ltda.	111,643	3,958
Creacional S.A.	106,665	11,563
Generali Ecuador	74,869	47,700
G4S Security Services Cia Ltda	48,883	59,461
Montesdeoca Neumane Maria G.	41,866	19,812
Electrica de Guayaquil	38,242	-
Alumihierro	33,017	14,163
Otros menores	<u>354,570</u>	<u>159,865</u>
	<u>2,472,435</u>	<u>321,622</u>

(1) Corresponde principalmente a valores por pagar relacionados con la construcción de las Torres del Mall. Véase además Nota 7 (1).

11. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR - RETENCIONES Y CONTRIBUCIONES

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Impuesto a la renta (1)	955,719	743,732
Retenciones de impuestos	70,545	41,276
Impuesto al valor agregado	207,400	188,426
Otros	<u>15,707</u>	<u>18,328</u>
	<u>1,249,371</u>	<u>991,762</u>

(1) Véase Nota 12.

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009

(Expresado en dólares estadounidenses)

12. PROVISIONES

Composición y movimiento:

	Saldos al inicio	Incrementos	Pagos y/o utilizaciones	Saldos al final
Año 2010				
Provisión para cuentas incobrables	78,251	14,000	-	92,251
Beneficios sociales	630,513	1,589,873 (1)	(1,424,954)	795,432
Intereses por pagar	3,132	997,598 (3)	(962,197)	38,533
Impuesto a la renta	743,732	955,719	(743,732)	955,719 (2)
Provisión por jubilación patronal	-	310,653 (4)	-	310,653
Provisión por Desahucio	-	94,585 (5)	-	94,585
Año 2009				
Provisión para cuentas incobrables	97,480	-	(19,229)	78,251
Beneficios sociales	480,385	1,304,984 (1)	(1,154,856)	630,513
Intereses por pagar (Véase Nota 10)	21,224	283,322	(301,414)	3,132
Impuesto a la renta	725,441	743,732	(725,441)	743,732 (2)

- (1) Incluye US\$601,761 (2009: US\$478,163) de participación de los trabajadores en las utilidades.
- (2) Véase Notas 11 y 13.
- (3) Incluye principalmente US\$880,000 de intereses generados por la obligación contraída en el proceso de titularización mencionada en Nota 19, de los cuales aproximadamente US\$437,000 fueron capitalizados en el rubro activos fijos y el saldo se registró en gastos financieros por US\$443,000.
- (4) El saldo de la provisión para jubilación patronal al 31 de diciembre del 2010 corresponde al 100% del valor actual de la reserva matemática calculada actuarialmente por un profesional independiente para todos los trabajadores que al 31 de diciembre del 2010 se encontraban prestando servicios a la Compañía.
- (5) Esta provisión cubre los beneficios de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, por lo cual el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador. El saldo de esta provisión representa el 100% del valor actual de la reserva matemática calculada para todos los empleados de la Compañía.

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009

(Expresado en dólares estadounidenses)

5. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR - IMPUESTOS

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Retenciones en la fuente (1)	946,956	841,214
Impuesto a la renta por cobrar años anteriores	86,842	86,842
Impuesto al valor agregado (2)	<u>318,049</u>	<u>68,756</u>
	<u><u>1,351,847</u></u>	<u><u>996,812</u></u>

(1) Incluye principalmente US\$849,475 y US\$751,335 en concepto de retenciones en la fuente realizadas a la Compañía durante el año 2010 y 2009, respectivamente.

(2) Corresponde principalmente a IVA generado durante el 2010.

6. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR - OTRAS

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Derechos fiduciarios (1)	343,072	10,000
Otras cuentas por cobrar (2)	<u>961,368</u>	<u>223,573</u>
	<u><u>1,304,440</u></u>	<u><u>233,573</u></u>

(1) Incluye principalmente US\$333,000 por cobrar al Fideicomiso de titularización descrito en Nota 19 y que corresponde al excedente entre las recaudaciones de los VMC retenidos por el fideicomiso y el capital e intereses por pagar a inversionistas correspondiente al primer trimestre del 2011 .

(2) Corresponde principalmente a anticipos entregados por aproximadamente US\$817,000 a un proveedor para concluir la construcción de las oficinas ubicadas en las Torres del Mall. A la fecha de emisión de estos estados financieros, aproximadamente US\$699,420 de dichos anticipos han sido liquidados.

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009
(Expresado en dólares estadounidenses)**

13. IMPUESTO A LA RENTA

Situación fiscal -

A la fecha de emisión de estos estados financieros, la Compañía no ha sido fiscalizada. Los años 2007 al 2010 inclusive, se encuentran abiertos a revisión fiscal por parte de las autoridades correspondientes.

Remesas de dividendos al exterior -

De acuerdo con la Decisión 291 de la Comisión del Acuerdo de Cartagena, toda inversión extranjera, subregional o neutra, tiene derecho a transferir libremente sus utilidades al exterior. Dicha remesa se podrá efectuar una vez que se hayan pagado los impuestos correspondientes.

Precios de transferencia -

Debido a que, durante el ejercicio 2010, no se han producido transacciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior por montos superiores a los establecidos en la normatividad vigente, la Compañía no está requerida de presentar el estudio de precios de transferencia de dicho año.

Otros asuntos -

El 29 de diciembre de 2010 se publicó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones que entró en vigencia a partir de enero del 2011.

Entre algunos de los temas se incluyen: determinación y pago del salario digno, establecimiento de zonas especiales de desarrollo económico como un destino aduanero, reformas tributarias aduaneras (exigibilidad, extinción, exenciones), exoneración del pago del Impuesto a la Renta hasta por 5 años para el desarrollo de inversiones nuevas y productivas, nuevas deducciones del 100% adicional por depreciación de maquinarias y equipos que preserven el medio ambiente y la reducción progresiva del Impuesto a la Renta desde el 2011 hasta llegar al 22% en el 2013.

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009

(Expresado en dólares estadounidenses)

Conciliación contable-tributaria -

A continuación se detalla la determinación de la provisión para impuesto sobre la renta de los años 2010 y 2009:

	2010	2009
Utilidad antes de impuestos y participaciones	4,011,740	3,187,756
15% de participación laboral	(601,761)	(478,163)
	<u>3,409,979</u>	<u>2,709,593</u>
Menos - Beneficio por discapacitados	(35,217)	-
Más - Gastos no deducibles	448,112	282,124
Menos - Ingresos exentos	-	(16,789)
Base imponible	<u>3,822,874</u>	<u>2,974,928</u>
Impuesto a la renta causado (25%)	<u>955,719</u>	<u>743,732</u>

14. PASIVO A LARGO PLAZO

Composición:

	Porción corriente		Largo plazo		Total	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Deudas bancarias y financieras						
Produbanco S.A.	836,352 (a)	827,259 (b)	4,207,710 (a)	-	5,044,062	827,259
Fideicomiso de titularización (c)	<u>1,846,665</u>	<u>1,846,668</u>	<u>6,511,112</u>	<u>8,357,776</u>	<u>8,357,777</u>	<u>10,204,444</u>
	<u>2,683,017</u>	<u>2,673,927</u>	<u>10,718,822</u>	<u>8,357,776</u>	<u>13,401,839</u>	<u>11,031,703</u>
Cuentas por pagar a compañías relacionadas (1)	<u>488,555</u>	<u>60</u>	<u>11,513,886</u>	<u>10,387,066</u>	<u>12,002,441</u>	<u>10,387,126</u>

- a) Corresponde a una obligación financiera para financiar capital de trabajo, obligación que genera un interés anual del 8.95% con vencimiento hasta noviembre del 2015.
- b) Correspondía a una obligación financiera para financiar capital de trabajo, obligación que generó un interés anual del 9.38% y que venció en agosto del 2010.
- (c) Corresponde a los pagos mensuales de capital que debe cancelar la Compañía en virtud del proceso de titularización mencionado en Nota 1 y que comprenden las clases A, B y C, y cuyos cupones devengan una tasa anual de interés equivalente al 8.75%, 9% y 9.5%, respectivamente. Véase además Nota 19.

El Banco Produbanco S.A. firmó un convenio de incorporación a la garantía - tipo garantía abierta, con el Fideicomiso Mobilsol Garantía <(Véase Nota 8 (1))>, por el cual todas las obligaciones que mantiene o llegare a tener Mobilsol, están garantizadas por el 10.46% de los derechos fiduciarios del mencionado fideicomiso. Véase adicionalmente Nota 19.

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009
 (Expresado en dólares estadounidenses)

(1) Véase Nota 18.

Los saldos por pagar a largo plazo de las deudas bancarias y financieras se descomponen de la siguiente manera:

<u>Años</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
2011	-	2,250,000
2012	3,347,579	2,414,444
2013	3,320,837	2,226,666
2014	2,854,179	1,466,666
2015	1,196,227	-
	<u>10,718,822</u>	<u>8,357,776</u>

15. INGRESOS DIFERIDOS

Composición:

	<u>Porción corriente</u>		<u>Porción a largo plazo</u>		<u>Total</u>	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Valor inicial de concesión por ampliación (1)	136,614	186,638	31,106	217,745	167,720	404,383
Valor inicial de reconcesión	186,638	136,614	-	136,614	186,638	273,228
Ingresos por eventos	504	-	-	-	504	-
	<u>323,756</u>	<u>323,252</u>	<u>31,106</u>	<u>354,359</u>	<u>354,862</u>	<u>677,611</u>

(1) Véase Nota 2 e) y k).

Movimiento (a corto y largo plazo):

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Saldos al 1 de enero	677,611	1,022,624
Amortización	(322,749)	(345,013)
Saldos al 31 de diciembre	<u>354,862</u>	<u>677,611</u>

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009

(Expresado en dólares estadounidenses)

El saldo a largo plazo del valor inicial de concesión y reconcesión (VIC) se descompone de la siguiente manera:

<u>Años</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
2011	-	217,745
2012	31,106	136,614
	<u>31,106</u>	<u>354,359</u>

16. CAPITAL

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2010 y 2009 comprende 14,359,415 acciones ordinarias de valor nominal US\$1 cada una.

La composición accionaria del capital pagado al 31 de diciembre del 2010 y 2009 es la siguiente:

		<u>%</u>
Narbeth Investments S.A.	9,724,425	68%
Inversión y Desarrollo Invede S.A.	1,716,075	12%
Milgard International Limited	2,918,915	20%
	<u>14,359,415</u>	<u>100%</u>

17. RESERVA 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.

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009

(Expresado en dólares estadounidenses)

18. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2010 y 2009, con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a las compañías con accionistas comunes, con participación accionaria significativa en la Compañía:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Gastos administrativos (1)	443,508	518,733
Otros ingresos		
Intereses ganados	93,084	145,701

- (1) Corresponde principalmente a US\$353,845 (2009: US\$395,784) de facturación por parte del Consorcio Nobis S.A. por concepto de asesoramiento en la dirección técnica, administrativa, financiera, contable, comercial y de otra índole que realiza el Consorcio a la Compañía sobre el cual existe un convenio verbal, además incluye US\$18,000 (2009: US\$36,634) de facturación por parte de Tecnobis S.A. por servicio de personal de sistemas.

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

Activo

Documentos y cuentas por cobrar

Compañías relacionadas

Pronobis	-	302,376
Phonosol	79,516	59,470
Opsalud	12,504	12,504
Cosmocenter S.A.	11,112	11,112
Fundación Nobis	5,000	5,000
Proturasa	20,990	-
	<u>129,122</u> (2)	<u>390,462</u> (2)

- (2) Corresponden principalmente a valores entregados a compañías relacionadas en concepto de préstamos para financiar capital de trabajo. Dichos saldos no devengan intereses y no tienen fecha definida de cobro, pero la Administración de la Compañía estima que serán recuperados en el corto plazo.

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<u>Pasivo</u>		
Documentos y cuentas por pagar		
Compañías relacionadas		
Blue Creel Holding (3)	470,000	-
Markunet	18,495	-
Otras	60	60
	<u>488,555</u>	<u>60</u>
<u>Pasivo a largo plazo</u>		
Cuentas por pagar a compañías relacionadas (4)		
Narberth Investments	5,999,737	5,700,177
Ivede S.A.	1,058,777	1,058,777
Benton Overseas - Fimall	2,654,471	1,827,211
Milgard International Limited	1,800,901	1,800,901
	<u>11,513,886</u>	<u>10,387,066</u>
	<u>12,002,441</u>	<u>10,387,126</u>

- (3) Corresponde a préstamos recibidos de esta relacionada para financiar capital de trabajo. Dichos saldos no devengan intereses y la Compañía estima que serán cancelados en el 2011.
- (4) Corresponde a pasivos generados por el pago, por cuenta de la Compañía, de obligaciones bancarias. Estos pasivos no tienen fecha definida de pago, sin embargo las compañías relacionadas han confirmado su cobro a largo plazo y que no generan intereses.

No se han efectuado con partes no vinculadas, operaciones equiparables a las indicadas precedentemente.

19. CONTRATOS RELACIONADOS

I. Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Garantía -

Durante el año 2005 Mobilsol creó el Fideicomiso Mercantil Irrevocable denominado "Fideicomiso Mobilsol - Garantía" el cual fue constituido de conformidad a lo establecido en la Ley de Mercado de Valores mediante escritura pública celebrada el 21 de octubre del 2005.

Para ello Mobilsol transfirió al Fideicomiso a título de fiducia mercantil irrevocable, el dominio y posesión del 100% de los derechos fiduciarios que posee en el Fideicomiso FIMALL el cual está conformado por los terrenos, edificaciones e instalaciones del Centro Comercial Mall del Sol, con el objeto de que el derecho fiduciario que integra el patrimonio autónomo del fideicomiso sirva como garantía de la cancelación de créditos presentes y futuros de la Compañía Mobilsol.

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009

(Expresado en dólares estadounidenses)

fiduciario que integra el patrimonio autónomo del fideicomiso sirva como garantía de la cancelación de créditos presentes y futuros de la Compañía Mobilsol.

Los beneficiarios de este fideicomiso de garantía serán los acreedores de las obligaciones que Mobilsol mantenga y que hayan celebrado convenios con el constituyente para su incorporación como beneficiarios del mismo. Los convenios antes indicados pueden ser: a) de garantía específica y b) de garantía abierta.

El beneficiario acreedor a los cuales el constituyente no hubiere cancelado los créditos, deberá notificar por escrito a la fiduciaria que administra el fideicomiso el incumplimiento total o parcial por parte del constituyente debiendo adjuntar el detalle del crédito no cancelado con sus respectivos intereses y la petición de que se inicie un procedimiento convencional de ejecución.

La fiduciaria notificará al constituyente la petición del beneficiario acompañando una copia de la documentación respectiva, concediéndole un plazo de cinco días para que demuestre fehacientemente que ha cumplido con la cancelación de las obligaciones vencidas, suspendiéndose de esta manera el procedimiento de ejecución. En el caso de no haber satisfecho las obligaciones se procederá al proceso de ejecución de los bienes que constituyen la garantía del Fideicomiso en proporción a la participación que el beneficiario acreedor tenga como garantía.

En el año 2007 se registró como acreedor de Inmobiliaria del Sol S.A. el Produbanco S.A. con el 10.46%, el Banco del Pacífico con el 10.11% y el Banco de Machala con el 10%. El año 2009 fueron incorporados al Fideicomiso aproximadamente US\$3,622,000 correspondiente a la ampliación del Centro Comercial Mall del Sol.

Con fecha 24 de agosto del 2009, se celebró el Convenio de incorporación a la garantía a los inversionistas titulares de los valores de contenido crediticio emitidos por el Fideicomiso de titularización en el 15.46%. Véase Nota 8 (1).

II. Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Titularización -

Durante el año 2009, la Compañía creó el Fideicomiso Mercantil Irrevocable denominado "Fideicomiso Titularización - Mobilsol Cero - Uno".

El 8 de julio del 2009, la Junta General de Accionistas resolvió realizar un proceso de titularización de flujos futuros provenientes de los contratos de concesión de los locales comerciales del Centro Comercial Mall del Sol por un monto de hasta US\$10,500,000, el cual fue aprobado por la Superintendencia de Compañías en octubre del 2009. La utilización de los recursos de este proceso de titularización se acordó de la siguiente manera: i) 50% para reestructurar pasivos y, ii) 50% para el desarrollo productivo del negocio. Véase Nota 7 (2).

Este fideicomiso fue constituido mediante escritura pública del 21 de agosto del 2009 y cuyo constituyente y beneficiario es Mobilsol. El administrador fiduciario es Fiducia S.A. Administradora de fondos y

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009
(Expresado en dólares estadounidenses)**

intereses de los valores colocados en la emisión, así como los mecanismos de garantía y otros gastos generados en la administración del fideicomiso.

El proceso de titularización cuenta con mecanismos de garantía que comprenden:

- b) Exceso de flujos de fondos: este mecanismo consiste en que los flujos proyectados que ingresarán al fideicomiso de titularización serán superiores a los requeridos por el fideicomiso para el pago de sus obligaciones.
- c) Fondo de reserva: se constituye al momento de la colocación de la titularización equivalente a US\$379,950. Véase Nota 8 (2).
- d) Fondo especial: se constituye al momento de la colocación de la titularización y equivale a US\$104,027. Véase Nota 8 (2).
- e) Retención de flujos adicionales: que se pueden constituir con los flujos equivalentes al 10% adicional a la apropiación de los valores recaudados del total de VMC, esto es, del 60% al 70% de su recaudación total o a discreción del originador.
- f) Fideicomiso Mobilsol - Garantía. Véase Nota 19 I.

El proceso de titularización corresponde a un único tramo de US\$10,500,000. Con fecha 30 de octubre del 2009, se negociaron en la Bolsa de Valores de Guayaquil la totalidad de dichos títulos.

20. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2010 y la fecha de emisión de estos estados financieros (18 de abril del 2011) no se produjeron 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.