



INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2014

INDICE

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 miembros del Directorio
y accionistas de

Inmobiliaria del Sol S.A. Mobilsol

Guayaquil, 6 de abril del 2015

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Inmobiliaria del Sol S.A. Mobilsol, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2014 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 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 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.

Responsabilidad del auditor

3. 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, 6 de abril del 2015

Opinión

- 4. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria del Sol S.A. Mobilsol al 31 de diciembre del 2014, 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).

No. de Registro en la Superintendencia
de Compañías: 011

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

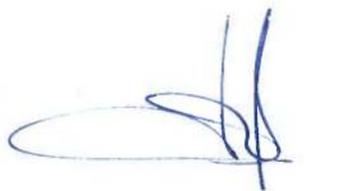
INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

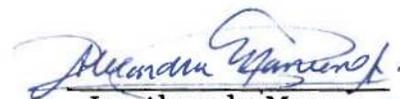
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)**

ACTIVOS	Notas	2014	2013
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	4,631,482	1,066,196
Cuentas por cobrar comerciales - Clientes	7	624,566	822,419
Préstamos a empleados		13,567	18,853
Otras cuentas por cobrar		154,863	178,758
Impuestos por recuperar	8	421,921	696,159
Inventarios		104,995	149,375
Gastos pagados por anticipado		207,883	192,816
Total activos corrientes		<u>6,159,277</u>	<u>3,124,576</u>
Activos no corrientes			
Cuentas por cobrar comerciales - Clientes	7	196,213	305,986
Compañías relacionadas	20	37,051	180,268
Impuesto diferido	14	3,462,891	3,147,047
Propiedades de inversión	9	67,747,181	67,634,654
Propiedades y equipos	10	1,155,010	1,288,761
Total activos no corrientes		<u>72,598,346</u>	<u>72,556,716</u>
Total activos		<u>78,757,623</u>	<u>75,681,292</u>

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


 Sr. Mario Zurita Parker
 Gerente General


 Econ. Julio Cepero
 Gerente Financiero


 Ing. Alexandra Mancero
 Contadora General

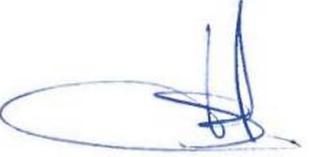
INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

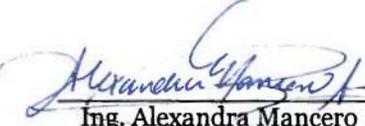
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

PASIVOS Y PATRIMONIO	Notas	2014	2013
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Deudas bancarias y financieras	11	1,423,243	3,490,257
Emisión de obligaciones	12	2,764,497	1,851,646
Proveedores	13	410,316	796,140
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	20	128	-
Otros impuestos y retenciones por pagar		367,005	361,848
Participación de los trabajadores en las utilidades	14	1,161,809	881,250
Beneficios sociales		371,188	259,451
Ingresos diferidos	15	2,119,289	2,178,581
Otros pasivos		913,441	959,105
Total pasivos corrientes		9,530,916	10,778,278
Pasivos no corrientes			
Deudas bancarias y financieras	11	286,775	1,653,926
Emisión de obligaciones	12	7,869,895	4,590,941
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	20	9,713,886	11,513,886
Ingresos diferidos	15	17,981,148	19,363,351
Provisión para jubilación patronal y desahucio	16	435,381	446,946
Otros pasivos y provisiones		144,437	342,438
Total pasivos no corrientes		36,431,522	37,911,488
Total pasivos		45,962,438	48,689,766
Patrimonio			
Capital social		14,359,415	14,359,415
Reserva legal		2,006,249	1,613,125
Reserva facultativa		4,538,116	1,000,000
Resultados acumulados		11,891,405	10,018,986
Total patrimonio		32,795,185	26,991,526
Total pasivos y patrimonio		78,757,623	75,681,292

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


Sr. Mario Zurita Parker
Gerente General


Econ. Julio Cepero
Gerente Financiero


Ing. Alexandra Mancero
Contadora General

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

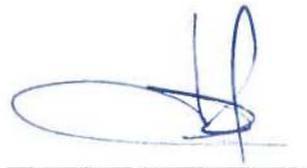
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Notas	2014	2013
Ingresos			
Valores iniciales de concesión		2,393,666	2,470,186
Valores mensuales de concesión		10,566,155	10,420,086
Alquiler de salones de eventos		405,803	396,765
Ingresos por publicidad		3,019,911	2,963,101
Ingresos por servicios		<u>3,318,747</u>	<u>3,165,033</u>
		<u>19,704,282</u>	<u>19,415,171</u>
Gastos generales y administrativos	18	(10,897,467)	(11,915,316)
Gastos de publicidad	18	(1,258,348)	(1,581,102)
Otros ingresos, netos		<u>35,035</u>	<u>578,873</u>
		<u>(12,120,780)</u>	<u>(12,917,545)</u>
Resultado operativo		7,583,502	6,497,626
Ingresos financieros	19	31,614	5,165
Gastos financieros	19	<u>(1,032,633)</u>	<u>(1,206,002)</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta		<u>6,582,483</u>	<u>5,296,789</u>
Impuesto a la renta			
Impuesto a la renta corriente	14	(1,074,585)	(1,061,404)
Impuesto a la renta diferido	14	<u>315,844</u>	<u>(304,144)</u>
		<u>(758,741)</u>	<u>(1,365,548)</u>
Resultado integral del año		5,823,742	3,931,241
Otros resultados integrales	16	(20,083)	-
Resultado integral del año		<u>5,803,659</u>	<u>3,931,241</u>

(*) Incluye participación de los trabajadores en las utilidades que en el 2014 totalizó US\$1,161,614 (2013:US\$881,055). Ver Notas 14 y 18.

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


Sr. Mario Zurita Parker
Gerente General


Econ. Julio Cepero
Gerente Financiero

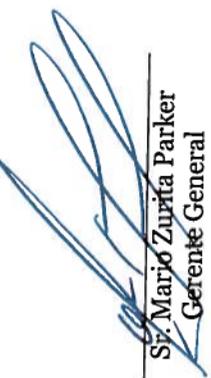

Ing. Alexandra Mancero
Contadora General

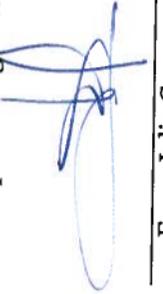
INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital social	Reserva legal	Reserva facultativa	Reserva de capital	Resultados acumulados Por adopción inicial de NIIF	Resultados acumulados	Total
Saldos al 1 de enero del 2013	14,359,415	1,276,524	-	30,949,274	(14,448,440)	(7,047,079)	25,089,694
Resolución de la Junta General de Accionistas del 27 de marzo del 2013:							
Apropiación para reserva legal	-	336,601	-	-	-	(336,601)	-
Apropiación para reserva facultativa	-	-	1,000,000	-	-	(1,000,000)	-
Pago de dividendos sobre utilidades del año 2012	-	-	-	-	-	(2,029,409)	(2,029,409)
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	-	-	-	3,931,241	3,931,241
Saldos al 31 de diciembre del 2013	14,359,415	1,613,125	1,000,000	30,949,274	(14,448,440)	(6,481,848)	26,991,536
Resolución de la Junta General de Accionistas del 26 de mayo del 2014:							
Apropiación para reserva legal	-	393,124	-	-	-	(393,124)	-
Apropiación para reserva facultativa	-	-	3,538,116	-	-	(3,538,116)	-
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	(20,083)	(20,083)
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	-	-	-	5,823,742	5,823,742
Saldos al 31 de diciembre del 2014	14,359,415	2,006,249	4,538,116	30,949,274	(14,448,440)	(4,609,429)	32,795,185

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


Sr. Mario Zurita Parker
Gerente General


Econ. Julio Cepero
Gerente Financiero


Ing. Alexandra Mancero
Contadora General

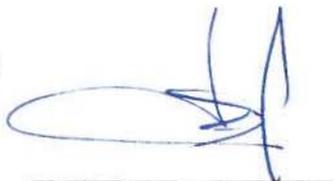
INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014
(Expresado en miles de dólares estadounidenses)**

	Referencia a Notas	2014	2013
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad antes del impuesto a la renta		6,582,483	5,296,789
Más (menos) cargos (créditos) a resultados que no representan movimientos de efectivo:			
Provisión para cuentas incobrables		12,000	12,000
Depreciación de propiedades y equipos	10	214,212	193,439
Depreciación de propiedades de inversión	9	726,377	1,026,172
Bajas de propiedades y equipos	10	-	11,721
Costos financieros		1,059,162	1,216,002
Provisión para participación de trabajadores	14	1,161,614	881,055
Variación de ingresos diferidos		(1,441,495)	(871,256)
Provisión para beneficios sociales		371,188	259,451
Provisión para jubilación patronal y desahucio	16	18,515	180,981
		<u>8,704,056</u>	<u>8,206,354</u>
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar comerciales - Clientes		295,626	290,281
Impuestos por recuperar		(800,347)	(1,162,801)
Proveedores		(385,824)	(20,486)
Cuentas por pagar a compañías relacionadas - Corriente		128	(96)
Otros impuestos y retenciones por pagar		5,157	59,377
Pagos por jubilación patronal y desahucio	16	(50,163)	(312,146)
Demás activos y pasivos		(1,442,553)	(943,334)
Efectivo neto provisto por las operaciones		<u>6,326,080</u>	<u>6,117,149</u>
Impuesto a la renta pagado		-	-
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>6,326,080</u>	<u>6,117,149</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Adiciones de propiedades y equipos	10	(80,461)	(589,955)
Adiciones de propiedades de inversión	9	(1,016,274)	(1,629,156)
Bajas de propiedades de inversión	9	177,370	-
Préstamos a empleados y compañías relacionadas		148,503	(6,255)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(770,862)</u>	<u>(2,225,366)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Préstamos recibidos de instituciones financieras		1,250,000	2,330,619
Pagos de préstamos con instituciones financieras y fideicomiso		(4,637,439)	(5,632,655)
Emisión de obligaciones		5,967,980	5,342,723
Pagos de emisión de obligaciones		(1,800,000)	(1,400,000)
Compañías relacionadas		(1,800,000)	-
Pago de intereses		(970,473)	(2,176,363)
Pago de dividendos	17	-	(2,029,409)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		<u>(1,989,932)</u>	<u>(3,565,085)</u>
Aumento (Disminución) neto (a) de efectivo		3,565,286	326,698
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	6	1,066,196	739,498
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	<u>4,631,482</u>	<u>1,066,196</u>

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


Sr. Mario Zurita Parker
Gerente General


Econ. Julio Cepero
Gerente Financiero


Ing. Alexandra Mancero
Contadora General

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

1. OPERACIONES

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” en Guayaquil y de las torres de oficinas y salones de eventos anexas al referido centro comercial denominadas “Torres del Mall”.

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.

Mobilsol ha emitido obligaciones en el 2013 y 2014 a través de la Bolsa de Valores del Ecuador; por lo cual está registrada en este organismo. (Nota 12).

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. Estas obligaciones se mostraban en el Estado de Situación Financiera bajo el rubro Deudas bancarias y financieras y al 31 de diciembre de 2014 ya están totalmente canceladas.

Al 31 de diciembre del 2014, la Compañía reporta un déficit de capital de trabajo de aproximadamente US\$1,252,000 (2013: US\$5,475,000), neto de aproximadamente US\$2,119,000 de ingresos diferidos (2013: US\$2,179,000). Este déficit ha sido producido fundamentalmente por el endeudamiento a corto plazo que fue necesario para financiar la construcción de las “Torres del Mall” durante el 2011. Las acciones tomadas por la Administración de la Compañía en el 2014 produjeron efecto en la reducción del déficit de capital de trabajo con relación al año anterior.

Durante el 2015, la Administración estima que este déficit será reducido principalmente mediante las siguientes acciones:

- Renovación de contratos de concesión cuyos vencimientos se darán durante el año 2015 y 2016, lo que generará nuevos “valores iniciales de concesión” y anticipos de clientes.
- Consecución de nuevos auspiciantes para el centro comercial para el año 2015.
- Reducción/contención en los gastos operativos por las inversiones que se realizarán en el edificio del Mall.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2014, han sido emitidos con la autorización de fecha 19 de marzo del 2015 del Gerente General y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

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 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 del Sol S.A. Mobilsol 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.

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

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado 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 a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 11	Enmienda relativa a la adquisición de una participación en una operación conjunta "Acuerdos conjuntos".	1 de enero 2016
NIC 16 y 38	Enmiendas a estas Normas relacionadas con los métodos de depreciación y amortización.	1 de enero 2016
NIC 16 y 41	Enmiendas a estas Normas relacionadas con las plantas (activo biológico) portadoras de frutos y su inclusión como parte del rubro "Propiedades, planta y equipo".	1 de enero 2016
NIIF 10 y NIC 28	Enmiendas relacionadas con la venta o la aportación de bienes entre un inversor y su asociada o negocio conjunto.	1 de enero 2016
NIC 27	Enmienda que trata de la inclusión del método de valor patrimonial proporcional (VPP) para la valoración de inversiones.	1 de enero 2016
NIIF 9	Publicación de la norma "Instrumentos financieros", versión completa.	1 de enero 2018
NIIF 14	Publicación de la norma "Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas"	1 de enero 2016
NIIF 15	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta norma reemplazará a la NIC 11 y 18.	1 de enero 2017
NIIF 5	Mejoras que clarifica ciertos temas de clasificación entre activos.	1 de julio 2016
NIIF 7	Mejoras que modifican lo relacionado a las revelaciones de los contratos de prestación de servicios y las revelaciones requeridas para los estados financieros interinos.	1 de julio 2016
NIC 19	Mejoras que clarifican el modo de determinar la tasa de descuento para las obligaciones por beneficios post-empleo.	1 de julio 2016
NIC 34	Mejoras que clarifican lo relacionado con la información reveleada en el reporte interino y las referencias incluidas en el mismo.	1 de julio 2016

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

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

Para efectos de mantener la comparabilidad, ciertos saldos del 2013 han sido reclasificados.

2.2. Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimientos originales de tres meses o menos.

2.3. Activos y pasivos financieros

2.3.1 Clasificación

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

Al 31 de diciembre del 2014 y del 2013, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de “préstamos y cuentas por cobrar”. De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de “otros pasivos financieros” cuyas características se explican seguidamente:

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

Otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por las deudas bancarias y financieras, emisión de obligaciones, cuentas por pagar a compañías relacionadas, proveedores y otros pasivos. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.3.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior:

Reconocimiento -

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**
(Expresado en dólares estadounidenses)

Medición inicial -

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

Medición posterior -

a) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Cuentas por cobrar comerciales - Clientes: Estas cuentas corresponden fundamentalmente a los montos por cobrar, 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.

El importe de la provisión para deterioro de cuentas por cobrar es la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos futuros de efectivo estimados, descontados a la tasa de interés efectiva. El importe en libros del activo se reduce mediante el uso de una cuenta de provisión y la pérdida se reconoce en el estado de resultados integrales.

- (ii) Compañías relacionadas: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por préstamos y reembolsos de gastos.

Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues se recuperan en el corto plazo.

- (iii) Otras cuentas por cobrar: Se registran al valor del desembolso realizado. Se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues se recuperan en el corto plazo.

b) Otros pasivos financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Emisión de obligaciones / Deudas bancarias y financieras (incluye fondos provenientes de Titularización de flujos): 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.

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

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 integrales en el rubro gastos financieros, los intereses pendientes de pago al cierre del año se presentan en el estado de situación financiera en los rubros de Emisión de obligaciones o Deudas bancarias y financieras.

- (ii) Proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta 60 días.
- (iii) Cuentas por pagar a compañías relacionadas: Corresponden a obligaciones de pago principalmente por anticipos y préstamos recibidos para capital de trabajo. No devengan intereses y se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

2.3.3 Deterioro de activos financieros

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus documentos y cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 se han registrado provisiones por deterioro de las cuentas por cobrar de clientes, que se presentan en el estado de situación financiera, netas de Cuentas por cobrar comerciales - Clientes.

2.3.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.4. Propiedades de inversión -

Representados por inmuebles que son mantenidos para generar rendimientos como resultado de su concesión en el largo plazo o a través del incremento en su valor o ambas, y que no son ocupadas por la Compañía, se clasifican como Propiedades de inversión.

Las propiedades de inversión se reconocen inicialmente a su costo, incluyendo los costos de transacción relacionados y costo de endeudamiento. Los costos de endeudamiento incurridos con el fin de adquirir, construir o producir un activo calificado (un activo cuya construcción o producción demanda un período

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

substantial de tiempo) son capitalizados como parte del costo del activo. Los costos de endeudamiento son capitalizados durante la fase de construcción del activo y cesa cuando el activo está sustancialmente finalizado, o se suspenden cuando la construcción es paralizada. Los intereses incurridos durante la construcción de los edificios de las “Torres del Mall” fueron capitalizados a estos activos.

Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se registran al costo menos su depreciación. La depreciación de las propiedades de inversión se calcula por el método de línea recta para asignar su costo durante el estimado de su vida útil, la que es estimada en 60 años para el caso de los Edificios y de 20 años para las Instalaciones. Los terrenos no se deprecian. A efectos de calcular la depreciación, se considera un valor residual equivalente al 20% del costo original de los bienes.

Los valores residuales y la vida útil de las propiedades de inversión se revisan y ajustan, de ser necesario, a la fecha de cada estado de situación financiera.

El valor en libros de las propiedades de inversión se castiga inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable.

2.5. Propiedades y equipos -

Las propiedades y equipos son registrados al costo histórico, 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 menores o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

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

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

Las vidas útiles estimadas de propiedades y equipos son las siguientes:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>
Maquinarias y equipos diversos	10
Equipos de telefonía	10
Muebles y enseres	10
Equipos de computación	3
Otros equipos	10
Vehículos	5

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

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

Los intereses y otros costos de endeudamiento se capitalizan 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.

2.6. Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros -

Los activos sujetos a depreciación o amortización (Propiedades y equipos y Propiedades de inversión) se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podrán no recuperarse de su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que se genera 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 2014 y 2013 no se ha identificado la necesidad de reconocer pérdidas por deterioro de activos no financieros (Propiedades y equipos y Propiedades de inversión).

2.7. Impuesto a la renta corriente y diferido -

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

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

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 que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

El pago del “anticipo mínimo de impuesto a la renta”, es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0,2% del patrimonio, 0,2% de los costos y gastos deducibles, 0,4% de los ingresos gravables y 0,4% de los activos.

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

Durante el 2014 y 2013 la Compañía registró como impuesto a la renta corriente causado el valor determinado sobre la base del 22% sobre las utilidades gravables puesto que este valor fue mayor al anticipo mínimo del impuesto a la renta correspondiente.

Impuesto a la renta diferido

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

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando existe el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

2.8. Beneficios a los empleados -

Beneficios de corto plazo: Se registran en un rubro específico o en el rubro de beneficios sociales del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- i) Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos generales y

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

administrativos o gastos de publicidad, en función de la labor de la persona beneficiaria de este beneficio.

- ii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- iii) Décimo tercer y décimo cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

Beneficios de largo plazo (Jubilación patronal y desahucio no fondeados): La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado y requerido por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, 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, este beneficio se denomina desahucio.

La Compañía determina anualmente las provisiones para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconocen con cargo a los costos y gastos (resultados) del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representan el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo a una tasa de 6.54% anual equivalente a la tasa promedio de los bonos de gobierno, publicada por el Banco Central del Ecuador que están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento.

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. Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a partir del 2013 (por cambio en la NIC 19) a otros resultados en el periodo que surgen.

Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en resultados del año.

Al cierre del año las provisiones cubren a todos los empleados que se encontraban trabajando para la Compañía.

2.9. Provisiones –

Las provisiones representadas en el estado de situación financiera principalmente por otros pasivos, se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados; es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación; y el importe se puede estimar de manera confiable. Las provisiones se miden por el valor presente de los desembolsos que se espera sean necesarios para liquidar la obligación usando una tasa antes de impuesto que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

obligación. El incremento en la provisión como motivo del paso del tiempo se reconoce como un gasto por intereses.

2.10. Reconocimiento de Ingresos e Ingresos diferidos -

La Compañía suscribe diversos tipos de contratos de concesión (alquiler) con sus clientes, los que legalmente reciben el nombre de “contratos de concesión”. Generalmente en los contratos con clientes con períodos de corto y mediano plazo, se establecen contraprestaciones divididas en: (i) valores recibidos al comienzo del contrato, o durante el primer año de alquiler (“valores iniciales de concesión” - VIC), y (ii) valores recibidos mensualmente a lo largo del plazo contractual y conforme el uso de las instalaciones (“valores mensuales de concesión” - VMC). En los casos de clientes con los que se suscriben contratos de largo plazo, generalmente clientes que alquilan espacios representativos del centro comercial a quienes se les denomina “clientes ancla”, se pacta el cobro solo de “valores iniciales de concesión”- VIC.

Valores Iniciales de Concesión - VIC

Los “valores iniciales de concesión” se reconocen inicialmente en el rubro Ingresos diferidos y, posteriormente, se reconocen en resultados en línea recta en el plazo del contrato de concesión, independiente del momento de su cobro.

Los valores a reconocer en el Estado de resultados integrales durante los próximos 12 meses se reconocen en el pasivo corriente y el saldo remanente se reconoce en el pasivo no corriente.

Valores Mensuales de Concesión - VMC

Se registran con crédito a los resultados en base a su realización y corresponden a los valores de alquiler devengado.

Ingresos por publicidad

Se registran con crédito a los resultados en base a su realización y corresponden a los valores de alquiler de islas, espacios y BTL destinados a la promoción de publicidad mediante letreros, afiches o imágenes de marcas.

Ingresos por servicios

Se registran con crédito a los resultados en base a su realización y corresponden a los valores de alcuotas cobradas a los concesionarios para cubrir los gastos de servicios básicos, limpieza, seguridad y otros mantenimientos del centro comercial.

2.11. Distribución de dividendos -

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía se deduce del patrimonio y se reconoce como pasivo corriente en los estados financieros en el periodo en el que los dividendos se aprueban por los accionistas de la Compañía.

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.12. Reservas -

Legal

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

Facultativa

Corresponde a apropiaciones de las utilidades que se generan cada año y son de libre disponibilidad, previo disposición de la Junta General de Accionistas.

2.13. Resultados acumulados -

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.

De acuerdo con disposiciones legales vigentes, el saldo acreedor de esta reserva podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado para absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía. Se clasifican en Resultados Acumulados de acuerdo a disposiciones legales vigentes al momento de adopción de las NIIF.

Provenientes de la Adopción por primera vez de las "NIIF" -

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF", que generaron un saldo deudor, podrá ser absorbido por los Resultados Acumulados y los de último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

2.14. Información por segmentos -

La información sobre los segmentos se presenta de acuerdo con la información interna que se suministra a la máxima autoridad en la toma de decisiones. Se ha identificado como la máxima autoridad en la toma de decisiones, que es responsable de asignar los recursos y evaluar el rendimiento de los segmentos de explotación, al Gerente General y el Directorio, encargados de la toma de decisiones estratégicas. (Nota 22).

2.15. Contabilización de Fideicomisos -

La Compañía es la que instruye el destino que debe dar a los fondos administrados por el Fideicomiso de titularización mencionado en la Nota 21, así como los destinos de sus inversiones temporales. En

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

consecuencia, debido a que el control del fideicomiso es ejercido por la Compañía, los estados financieros del 2013 incluyen las cuentas corrientes; inversiones temporales en poder del Fideicomiso y sus obligaciones, así como reflejan sus ingresos y costos, respectivos. Durante el 2014 el fideicomiso de titularización de flujos fue cancelado en su totalidad. Con fecha 10 de diciembre de 2014 la personería jurídica de este fideicomiso dejó de existir.

Adicionalmente, la Compañía posee el 100% de los derechos fiduciarios del fideicomiso FIMALL, propietario del terreno y edificios donde funciona el centro comercial denominado "Mall del Sol". De esta forma, los estados financieros adjuntos incluyen las cuentas del Fideicomiso FIMALL y, en consecuencia, los activos del centro comercial Mall del Sol se muestran como Propiedad de inversión de la Compañía.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

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

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

- Provisión por deterioro de cuentas por cobrar: La estimación para cuentas dudosas es determinada por la gerencia de la Compañía, en base a una evaluación de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos. La provisión para cuentas incobrables se carga a los resultados del año y las recuperaciones de cuentas provisionadas se acreditan a otros ingresos.
- Propiedades y equipos y Propiedades de inversión: La determinación de la vidas útiles que se evalúan al cierre de cada año.
- Provisiones por beneficios a empleados: Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de Jubilación patronal y desahucio, para lo cual se utiliza estudios actuariales practicados por profesionales independientes.
- Impuesto a la renta diferido: La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos (fundamentalmente efectos de la adopción de las NIIF) se revertirán en el futuro.
- Otros pasivos y provisiones: Se registran en base a la mejor expectativa de la administración y consideran la probabilidad de exigibilidad de las obligaciones y de salida futura de caja.

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

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 sobre el valor razonable y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

La administración de riesgos está bajo la responsabilidad de los altos directivos de la Compañía.

a) Riesgo de mercado:

El riesgo de mercado nomina varios riesgos que tienen características comunes; la posibilidad de que la Compañía sufra pérdidas como consecuencia de las variaciones de mercado, derivadas de los activos que son propiedad de la Compañía. Entre los más comunes se encuentra:

- Riesgo de que el posicionamiento de la Compañía se vea afectado por su propia operación o por la operación de otros centros comerciales.

El principal riesgo que puede tener la Compañía es que el posicionamiento se vea afectado por su propia operación o por la operación de otros centros comerciales. Mall del Sol es un centro comercial con 18 años en el mercado; si bien es líder en el mercado de la ciudad de Guayaquil, en los últimos años se han inaugurado otros centros comerciales con nuevas marcas, lo cual implica que la Compañía mitigue ese riesgo con inversión en sus instalaciones y renovación de marcas concesionarias con el fin de que su participación de mercado no sufra variaciones. La Administración hace un monitoreo constante de la participación del Mall del Sol en el mercado y considera esta información en sus acciones de marketing y demás decisiones estratégicas con el objetivo de mantener la fidelidad de sus clientes, así como su posición de liderazgo.

b) Riesgo de crédito:

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalente de efectivo y depósitos en bancos e instituciones financieras, así como de la exposición al crédito de los clientes, el mismo que incluye las cuentas por cobrar. Respecto a bancos e instituciones financieras, la Compañía acepta a instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes determinan niveles de solvencia que garanticen estabilidad y respaldo a las inversiones de la Empresa.

El riesgo de crédito se presenta cuando existe una alta probabilidad de que los clientes no cumplan con sus obligaciones contractuales.

La Compañía se encuentra expuesta a un riesgo bajo en relación a su cartera de clientes ya que se mantiene un control recurrente y el historial de pagos de los clientes no muestra mayor deterioro.

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

Durante el ejercicio 2014, los ingresos de la Compañía ascienden a US\$19,704,282 (2013 - US\$19,415,171) y el saldo de las cuentas por cobrar comerciales netas a corto plazo a la misma fecha ascienden a US\$624,566 (2013 - US\$822,419) considerando una estimación de incobrabilidad de US\$58,634 (2013 - US\$57,039).

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

Entidad financiera	Calificación (1)	
	2014	2013
Banco del Pichincha C.A.	AAA -	AAA -
Produbanco S.A.	AAA-	AAA-
Banco Bolivariano S.A.	AAA -	AAA -
Banco del Pacífico S.A.	AAA -	AAA -
Banco Internacional	AAA -	-
FIDEVAL	AA+	-

(1) Datos obtenidos de Superintendencia de Bancos al 30 de septiembre del 2014.

c) Riesgo de liquidez:

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de la concesión de espacios, para administrar esta liquidez la Compañía cuenta con un flujo proyectado a doce meses.

A continuación se analiza los pasivos financieros no derivados de la Compañía sobre bases netas agrupadas sobre la base del periodo remanente a la fecha del estado de situación financiera hasta la fecha de su vencimiento. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

Al 31 de diciembre del 2014	Menos de 1 Año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años
Deudas bancarias y emisión de obligaciones	5,048,631	3,623,269	5,722,114
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	128	-	9,713,886
Proveedores	410,316	-	-

Al 31 de diciembre del 2013	Menos de 1 Año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años
Deudas bancarias y emisión de obligaciones	6,253,931	5,548,182	1,306,859
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	-	-	11,513,886
Proveedores	796,140	-	-

4.2 Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el de salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas 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

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**
(Expresado en dólares estadounidenses)

(incluyendo préstamos corrientes y no corrientes, emisión de obligaciones, proveedores y compañías relacionadas) 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 de 2014 y de 2013 fueron los siguientes:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Total de obligaciones financieras y emisión de obligaciones	12,344,410	11,586,770
Proveedores	410,316	796,140
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	9,714,014	11,513,886
	<u>22,468,740</u>	<u>23,896,796</u>
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	(4,631,482)	(1,066,196)
Deuda neta	<u>17,837,258</u>	<u>22,830,600</u>
Total patrimonio	<u>32,795,185</u>	<u>26,991,526</u>
Capital total	<u>50,632,443</u>	<u>49,822,126</u>
Ratio de apalancamiento	<u>35%</u>	<u>46%</u>

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:

	<u>2014</u>		<u>2013</u>	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	4,631,482	-	1,066,196	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Clientes	624,566	196,213	822,419	305,986
Préstamos a empleados	13,567	-	18,853	-
Compañías relacionadas	-	37,051	-	180,268
Otras cuentas por cobrar, excepto anticipos	58,140	-	174,758	-
Total activos financieros	<u>5,327,755</u>	<u>233,264</u>	<u>2,082,226</u>	<u>486,254</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Deudas bancarias y financieras	1,423,243	286,775	3,490,257	1,653,926
Emisión de obligaciones	2,764,497	7,869,895	1,851,646	4,590,941
Proveedores	410,316	-	796,140	-
Compañías relacionadas	128	9,713,886	-	11,513,886
Total pasivos financieros	<u>4,598,184</u>	<u>17,870,556</u>	<u>6,138,043</u>	<u>17,758,753</u>

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**
(Expresado en dólares estadounidenses)

El valor en libros de cuentas por cobrar corrientes, efectivo y equivalente de efectivo, y otros activos y pasivos financieros se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos. Las deudas bancarias y emisiones de obligaciones devengan intereses que se aproximan a los intereses de mercado.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Efectivo en caja	79,509	257,828
Bancos	<u>1,151,973</u>	<u>280,031</u>
	1,231,482	537,859
Inversiones temporales (1)	<u>3,400,000</u>	<u>528,337</u>
	<u>4,631,482</u>	<u>1,066,196</u>

(1) Corresponden a pólizas de acumulación en instituciones financieras locales con vencimiento menor a 90 días y tasa de interés anual de 5.25% (2013: 5,25%), y un fondo de inversión administrado por FIDEVAL con una tasa de interés anual variable de 6.10%

7. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES - CLIENTES

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Corriente		
Valores iniciales de concesión - VIC	564,030	786,385
Valores mensuales de concesión - VMC	32,410	38,366
Servicios de publicidad	83,431	53,270
Otros	<u>3,329</u>	<u>1,437</u>
	683,200	879,458
Provisión para cuentas incobrables	<u>(58,634)</u>	<u>(57,039)</u>
	<u>624,566</u>	<u>822,419</u>
No corriente		
Valores iniciales de concesión - VIC	<u>196,213</u>	<u>305,986</u>
Total	<u>820,779</u>	<u>1,128,405</u>

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**
(Expresado en dólares estadounidenses)

A continuación se muestra un análisis de antigüedad de los saldos al cierre de cada período:

	<u>2014</u>		<u>2013</u>	
<u>Por vencer</u>	731,419	83%	1,085,791	92%
<u>Vencidas</u>				
Hasta 60 días	31,296	4%	63,587	5%
61 a 90 días	44,529	5%	4,583	0%
91 a 360 días	27,685	3%	6,043	1%
Más de 360	44,484	5%	25,440	2%
	<u>147,994</u>		<u>99,653</u>	
Total antes de la provisión	879,413		1,185,444	
Provision para cuentas incobrables	<u>(58,634)</u>	-7%	<u>(57,039)</u>	-5%
Total	<u>820,779</u>		<u>1,128,405</u>	

8. IMPUESTOS POR RECUPERAR

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Impuesto a la renta - crédito tributario años anteriores	208,100	530,980
Impuesto a la renta - crédito tributario año	97,940	92,954
Impuesto al valor agregado	115,881	72,225
	<u>421,921</u>	<u>696,159</u>

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**
(Expresado en dólares estadounidenses)

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

a) Composición

	Terrenos	Edificios e instalaciones	Obras en proceso	Total
Al 1 de enero del 2013				
Costo	24,931,547	44,772,807	-	69,704,354
Depreciación acumulada	-	(2,672,684)	-	(2,672,684)
Valor en libros al 1 de enero del 2013	<u>24,931,547</u>	<u>42,100,123</u>	<u>-</u>	<u>67,031,670</u>
Movimientos 2013				
Adiciones	-	1,451,728	177,428	1,629,156
Depreciación	-	(1,026,172)	-	(1,026,172)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2013	<u>24,931,547</u>	<u>42,525,679</u>	<u>177,428</u>	<u>67,634,654</u>
Al 31 de diciembre del 2013				
Costo	24,931,547	46,224,535	177,428	71,333,510
Depreciación acumulada	-	(3,698,856)	-	(3,698,856)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2013	<u>24,931,547</u>	<u>42,525,679</u>	<u>177,428</u>	<u>67,634,654</u>
Movimientos 2014				
Adiciones	-	1,010,124	6,150	1,016,274
Bajas	-	(143,314)	(34,056)	(177,370)
Depreciación	-	(726,377)	-	(726,377)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2014	<u>24,931,547</u>	<u>42,666,112</u>	<u>149,522</u>	<u>67,747,181</u>
Al 31 de diciembre del 2014				
Costo	24,931,547	47,091,345	149,522	72,172,414
Depreciación acumulada	-	(4,425,233)	-	(4,425,233)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2014	<u>24,931,547</u>	<u>42,666,112</u>	<u>149,522</u>	<u>67,747,181</u>

b) Valor razonable de propiedades de inversión

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 2014 el valor razonable de las propiedades de inversión asciende a aproximadamente US\$99,000,000, monto determinado bajo los lineamientos del nivel 2.

c) Técnicas de valoración utilizados para obtener el nivel 2 de valores razonables

El nivel 2 usado para determinar el valor razonable de terrenos y edificaciones, se basó en los precios de venta comparables de terrenos cercanos a los de la Compañía, y en los costos de construcción actuales por m².

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**
(Expresado en dólares estadounidenses)

10. PROPIEDADES Y EQUIPOS

	Maquinarias y equipos	Equipos de telefonía	Otros equipos	Muebles y enseres	Equipos de computación	Vehículos	Total
Al 1 de enero del 2013							
Costo	932,840	21,901	332,095	124,166	109,731	-	1,520,733
Depreciación acumulada	(356,227)	(15,255)	(129,549)	(29,863)	(85,873)	-	(616,767)
Valor en libros al 1 de enero del 2013	576,613	6,646	202,546	94,303	23,858	-	903,966
Movimientos 2013							
Adiciones	195,455	-	144,848	205,913	8,034	35,705	589,955
Bajas, netas	(4,265)	-	(6,758)	(154)	(544)	-	(11,721)
Depreciación	(102,720)	(1,608)	(43,280)	(25,547)	(16,215)	(4,069)	(193,439)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2013	665,083	5,038	297,356	274,515	15,133	31,636	1,288,761
Al 31 de diciembre del 2013							
Costo	1,124,030	21,901	470,185	329,925	117,221	35,705	2,098,967
Depreciación acumulada	(458,947)	(16,863)	(172,829)	(55,410)	(102,088)	(4,069)	(810,206)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2013	665,083	5,038	297,356	274,515	15,133	31,636	1,288,761
Movimientos 2014							
Adiciones	39,276	64	6,996	14,994	11,096	8,035	80,461
Depreciación	(112,718)	(1,545)	(46,767)	(33,911)	(11,602)	(7,669)	(214,212)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2014	591,641	3,557	257,585	255,598	14,627	32,002	1,155,010
Al 31 de diciembre del 2014							
Costo	1,163,306	21,965	477,181	344,919	128,317	43,740	2,179,428
Depreciación acumulada	(571,665)	(18,408)	(219,596)	(89,321)	(113,690)	(11,738)	(1,024,418)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2014	591,641	3,557	257,585	255,598	14,627	32,002	1,155,010

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014
 (Expresado en dólares estadounidenses)

11. DEUDAS BANCARIAS Y FINANCIERAS

<u>Institución</u>	<u>Tasa de interés anual</u>	<u>Finalidad del préstamo</u>	<u>Plazo en meses</u>	<u>Característica del préstamo</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Produbanco S.A.	8.95%	Capital de trabajo	60	Obligación financiera	-	2,308,175
Produbanco S.A.	8.46%	Capital de trabajo	36	Obligación financiera	458,673	880,125
Produbanco S.A.	8.28%	Capital de trabajo	12	Obligación financiera	-	461,349
Banco Bolivariano S.A.	7.97%	Capital de trabajo	18	Obligación financiera	1,251,345	-
Titularización de flujos	8.75%-9.5%	Capital de trabajo	60	Titularización	-	1,494,534
					1,710,018	5,144,183
Pasivo corriente					(1,423,243)	(3,490,257)
Pasivo no corriente					286,775	1,653,926

Vencimientos contractuales:

<u>Años</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
2014	-	3,490,257
2015	1,423,243	1,617,339
2016	286,775	36,587
	1,710,018	5,144,183

Las obligaciones al 31 de diciembre del 2014 corresponden a: i) obligación financiera con el Banco Produbanco para financiar capital de trabajo realizada en el año 2012, que genera un interés anual del 8.46% (2013: 8.25%) con vencimiento hasta enero del 2016, ii) obligación financiera con el Banco Bolivariano contraída en el año 2014 por US\$1,500,000 para financiar capital de trabajo que genera un interés anual del 7,97% con vencimiento hasta marzo del 2016.

El Banco Produbanco S.A. firmó un convenio de incorporación a la garantía - tipo garantía abierta, con el Fideicomiso Mobilsol Garantía, por el cual todas las obligaciones que mantiene están sujetas a la garantía del Fideicomiso, de acuerdo a su reglamento (Ver Nota 21.I).

Durante el 2014 el fideicomiso de titularización de flujos fue cancelado en su totalidad. Con fecha 10 de diciembre de 2014 la personalidad jurídica de este fideicomiso dejó de existir. (Ver Nota 21.II)

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014
 (Expresado en dólares estadounidenses)

12. EMISIÓN DE OBLIGACIONES

Movimiento:

	2014	2013
1era emisión (2):		
Capital por pagar al 1 de enero	2,835,000	3,835,000
Pagos de capital en el año	(1,000,000)	(1,000,000)
Saldo de capital al 31 de diciembre	<u>1,835,000</u>	<u>2,835,000</u>
Intereses y comisiones del año	348,301	293,653
Pagos de intereses y comisiones	(324,868)	(256,001)
Saldo 1era emisión al 31 de diciembre	<u>1,858,433</u>	<u>2,872,652</u>
2da emisión (3):		
Capital por pagar al 1 de enero	3,542,723	4,000,000
Costos de emisión	-	(57,277)
Pagos de capital	(800,000)	(400,000)
Saldo de capital al 31 de diciembre	<u>2,742,723</u>	<u>3,542,723</u>
Intereses y comisiones del año	147,009	215,537
Pagos de intereses y comisiones	(107,424)	(188,325)
Saldo 2da emisión al 31 de diciembre	<u>2,782,308</u>	<u>3,569,935</u>
3era emisión (4):		
Monto emitido en el 2014	6,000,000	-
Costos de emisión	(45,238)	-
Pagos de capital	-	-
Saldo de capital al 31 de diciembre	<u>5,954,762</u>	<u>-</u>
Intereses y comisiones del año	163,889	-
Pagos de intereses y comisiones	(125,000)	-
Saldo 3era emisión al 31 de diciembre	<u>5,993,651</u>	<u>-</u>
Saldo total de emisión de obligaciones	<u>10,634,392</u>	<u>6,442,587</u>
	2014	2013
Pasivo corriente (1)	2,764,497	1,851,646
Pasivo no corriente	<u>7,869,895</u>	<u>4,590,941</u>
	<u>10,634,392</u>	<u>6,442,587</u>

(1) Incluye intereses devengados por pagar por US\$56,669 (2013: US\$7,587).

(2) Corresponde a obligaciones con garantía general. La emisión está estructurada de la siguiente manera: US\$5,000,000, divididos en 250 títulos de la serie "A" de US\$20,000 cada uno, a una tasa anual fija del 7.75%, que fue equivalente a su tasa de interés efectiva. De los títulos emitidos 225 se colocaron en el mercado entre julio y diciembre del 2011, totalizando US\$4,500,000 y durante marzo del 2012 se colocaron los 25 títulos restantes, totalizando US\$500,000. El plazo de vigencia de cada título es de 5 años. El capital e interés se cancela de forma trimestral.

Cumplimiento de "covenants": Como parte de este proceso de emisión de obligaciones, la Compañía debe cumplir con los siguientes resguardos:

- a) el nivel de endeudamiento con costo (con entidades financieras, inversionistas por la emisión de obligaciones y por la titularización de flujos) de la Compañía no debe ser superior a 2.3 veces su patrimonio;

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

- b) mantener activos libres de gravámenes de acuerdo con lo establecido en el artículo 13 de la Sección I del Capítulo III, Subtítulo I del Título III de la Codificación de Resoluciones del Consejo Nacional de Valores; y
 - c) no repartir dividendos mientras existan obligaciones (con entidades financieras, inversionistas por la emisión de obligaciones y por la titularización de flujos) en mora.
- (3) Durante el 2013, la Compañía efectuó una emisión de US\$4,000,000 divididos en 16 colocaciones, a una tasa anual fija de 7.75%, que fue equivalente a su tasa de interés efectiva. Las colocaciones se realizaron en el mes de mayo del 2013. El plazo de vigencia es de 5 años. El capital e interés se cancela de forma trimestral.

Cumplimiento de “covenants”: Como parte de este proceso de emisión de obligaciones, la Compañía debe cumplir con los siguientes resguardos:

- a) Determinar las medidas orientadas a preservar el cumplimiento del objeto social o finalidad de las actividades del emisor, tendientes a garantizar el pago de las obligaciones a los inversionistas.
 - b) No repartir dividendos mientras existan obligaciones en mora; y
 - c) Mantener activos libres de gravámenes de acuerdo con lo establecido en el artículo 13 de la Sección I del Capítulo III, Subtítulo I del Título III de la Codificación de Resoluciones del Consejo Nacional de Valores.
- (4) Durante el 2014, la Compañía efectuó una emisión de US\$6,000,000 divididos en dos tramos de US\$4,000,000 y US\$2,000,000. La tasa anual fija es del 8.25% y 8.50% y el plazo de vigencia es de 5 y 6 años respectivamente. El capital e interés se cancela de forma semestral para el primer tramo. Para el segundo tramo, la cancelación de capital e interés es de forma trimestral con carencia de capital el primer año.

Cumplimiento de “covenants”: Como parte de este proceso de emisión de obligaciones, la Compañía debe cumplir con los siguientes resguardos:

- a) Determinar las medidas orientadas a preservar el cumplimiento del objeto social o finalidad de las actividades del emisor, tendientes a garantizar el pago de las obligaciones a los inversionistas.
- b) No repartir dividendos mientras existan obligaciones en mora; y
- c) Mantener activos libres de gravámenes de acuerdo con lo establecido en el artículo 13 de la Sección I del Capítulo III, Subtítulo I del Título III de la Codificación de Resoluciones del Consejo Nacional de Valores;
- d) Mantener el ratio de liquidez promedio de los últimos 6 meses superior a 0.70.

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre del 2014 la Compañía se encuentra en pleno cumplimiento de estos resguardos.

Valores de capital por pagar por año:

<u>Años</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
2014	-	1,800,000
2015	2,685,681	1,800,000
2016	2,795,681	1,610,000
2017	2,010,681	825,000
2018	1,585,680	400,000
2019	1,200,000	-
2020	300,000	-
	<u>10,577,723</u>	<u>6,435,000</u>

13. PROVEEDORES

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Creacional S.A.	65,241	122,391
Inverquim S.A.	56,330	134,087
Avila Avelino Alan Alexander	51,000	-
Alumihierro	46,500	464,500
Ace Seguros	14,204	-
Integral Electrica S.A.	13,145	-
Mergama S.A.	11,524	-
Lirsa	11,480	-
Abecon	10,296	-
Generali Ecuador	-	136,214
Moderzacorp S.A.	-	43,184
Eni Ecuador S.A.	-	28,912
Lineas Areas Nacionales S.A.	-	21,208
Internacional Water Services Ltda.	-	20,243
Fundación Nobis	-	15,814
Editores Nacionales Sociedad Anonima (Ensa)	-	15,041
Otros	<u>130,596</u>	<u>212,546</u>
	<u>410,316</u>	<u>1,214,140</u>

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

14. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

a) Situación fiscal

A la fecha de emisión de estos estados financieros, la Compañía ha sido fiscalizada hasta el año 2008 inclusive. Los años 2011 al 2014, se encuentran abiertos a revisión fiscal por parte de las autoridades correspondientes.

Año 2008

Según acta de determinación tributaria No. 0920140100051 por Impuesto a la Renta notificada el 26 de marzo del 2013, se establecieron montos a pagar de US\$490,181 más el 20% de recargo, intereses y multas. La Compañía ingresó un reclamo administrativo ante el SRI impugnando las glosas contenidas en dicha Acta de Determinación Tributaria, la misma fue admitida por el Tribunal Fiscal con fecha 13 de diciembre del 2013, una vez presentada la garantía del 10% ordenada por el Código Tributario. A la fecha de emisión de estos estados financieros, no existe aún resolución sobre este asunto.

La Administración de la Compañía, amparada en la opinión de sus asesores legales, entiende que el éxito de la demanda del año 2008 es posible, motivo por el cual no ha constituido provisiones para contingencias sobre estas disputas.

b) Conciliación tributaria-contable del impuesto a la renta corriente

A continuación se detalla la determinación del impuesto sobre los años terminados al 31 de diciembre del 2014 y 2013:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta y participación laboral	7,744,097	6,177,844
15% de participación laboral	<u>(1,161,614)</u>	<u>(881,055)</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	6,582,483	5,296,789
Más - Gastos no deducibles	577,734	406,069
Menos - Ingresos diferidos exentos	<u>(2,275,738)</u>	<u>(878,295)</u>
Base imponible	4,884,479	4,824,563
Tasa de impuesto a la renta	<u>22%</u>	<u>22%</u>
Impuesto a la renta causado - corriente	1,074,585	1,061,404
Impuesto a la renta diferido del año	<u>(315,844)</u>	<u>304,144</u>
Gasto de impuesto a la renta del año	<u>758,741</u>	<u>1,365,548</u>
Impuesto a la renta causado	1,074,585	1,061,404
Compensaciones realizadas: (-) retenciones	<u>(1,172,525)</u>	<u>(1,154,358)</u>
Impuesto a la renta por recuperar (Ver Nota 8)	<u>(97,940)</u>	<u>(92,954)</u>

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**
(Expresado en dólares estadounidenses)

c) Impuesto a la renta diferido

El análisis de impuestos diferidos activos y pasivos es el siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Impuestos diferidos activos:</u>		
Que se realizarán dentro de 12 meses	466,244	479,288
Que se realizarán después de 12 meses	<u>3,754,813</u>	<u>3,424,611</u>
	<u>4,221,057</u>	<u>3,903,899</u>
<u>Impuestos diferidos pasivos:</u>		
Que se realizarán dentro de 12 meses		17,200
Que se realizarán después de 12 meses	<u>758,166</u>	<u>739,652</u>
	<u>758,166</u>	<u>756,852</u>
Saldo neto	<u>3,462,891</u>	<u>3,147,047</u>

El movimiento de la cuenta impuesto a la renta diferido es el siguiente:

	<u>Activo</u>	<u>Pasivo</u>	
	<u>Ingresos diferidos</u>	<u>Depreciación de las propiedades de inversión</u>	<u>Total</u>
Saldo al 1 de enero de 2013	4,225,243	(774,052)	3,451,191
Crédito (débito) a resultados por realización	(321,344)	17,200	(304,144)
Saldo al 31 de diciembre del 2013	<u>3,903,899</u>	<u>(756,852)</u>	<u>3,147,047</u>
Crédito (débito) a resultados por realización	317,158	(1,314) (1)	315,844
Saldo al 31 de diciembre del 2014	<u>4,221,057</u>	<u>(758,166)</u>	<u>3,462,891</u>

- (1) En el año 2014 la Compañía cambió el método para reconocer tributariamente los ingresos diferidos resultantes de la adopción de las NIIF, lo que originó que el impuesto diferido registrado en los resultados del año 2014 tenga un saldo acreedor de US\$315,844.

d) Otros asuntos – reformas tributarias

En diciembre del 2014 fue publicada la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal y su respectivo Reglamento, en los cuales se establecen reformas al Código Orgánico Tributario, a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, al Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y a la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria, que rigen a partir de enero del 2015.

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

Las principales reformas están relacionadas con los siguientes aspectos:

- Reconocimiento de impuesto diferido para fines tributarios.
- No deducibilidad de la depreciación correspondiente a la revaluación de activos fijos;
- Establecimiento de límites para la deducibilidad de los gastos incurridos por: i) regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría prestados por partes relacionadas del exterior; ii) promoción y publicidad; iii) remuneraciones pagadas a los ejecutivos.
- Condicionantes para la deducibilidad de los valores registrados por deterioro de los activos financieros correspondientes a créditos incobrables generados en el ejercicio fiscal y originados en operaciones del giro ordinario del negocio;
- Se establece la tarifa y la forma de determinar el impuesto a la renta sobre la utilidad en la enajenación de acciones y otros derechos representativos de capital.
- Se establece una tasa compuesta de impuesto a la renta entre el 22% y el 25%, dependiendo del domicilio del accionista de la empresa.
- Se fija en el 35% la tasa de retención en la fuente en remesas a paraísos fiscales.
- Mecanismo de control que deben aplicar los fabricantes de bienes gravados con ICE para la identificación, marcación y rastreo de dichos bienes.

La Administración de la Compañía se encuentra evaluando los efectos que tendrán dichas reformas y considera que el impacto no será significativo.

15. INGRESOS DIFERIDOS

	2014	2013
Valor inicial de concesión	20,100,437	21,541,932
Pasivo corriente	(2,119,289)	(2,178,581)
Pasivo no corriente	17,981,148	19,363,351

Los saldos de Ingresos diferidos no corrientes al 31 de diciembre serán devengados en los siguientes plazos:

Años	2014	2013
2015	-	2,295,235
2016	1,938,254	2,055,757
2017	1,685,711	1,815,326
2018	1,127,800	953,965
2019 en adelante	13,229,383	12,243,068
	17,981,148	19,363,351

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014
 (Expresado en dólares estadounidenses)

16. OBLIGACIONES SOCIALES DE LARGO PLAZO

El movimiento de jubilación patronal y bonificación por desahucio es el siguiente:

	Jubilación		Desahucio	
	2014	2013	2014	2013
A 1 de enero	324,000	442,944	122,946	135,167
Costo por servicios corrientes	(2,450)	64,474	20,965	13,165
Costo por intereses	-	31,006	-	9,255
Pérdidas/(ganancias) actuariales (1)	30,324	58,410	(10,241)	22,415
Costo por servicios pasados	-	-	-	(17,744)
Liquidaciones	(4,405)	(272,834)	(45,758)	(39,312)
	<u>347,469</u>	<u>324,000</u>	<u>87,912</u>	<u>122,946</u>

Los importes reconocidos en la cuenta de resultados son los siguientes:

	Jubilación		Desahucio	
	2014	2013	2014	2013
Costo por servicios corrientes	(2,450)	64,474	20,965	13,165
Costo por intereses	-	31,006	-	9,255
Pérdidas/(ganancias) actuariales (1)	-	58,410	-	22,415
Costo por servicios pasados	-	-	-	(17,744)
	<u>(2,450)</u>	<u>153,890</u>	<u>20,965</u>	<u>27,091</u>

- (1) Las pérdidas actuariales deben ser registradas de acuerdo a modificaciones de la NIC 19, como parte de otros resultados integrales; sin embargo, hasta el 31 de diciembre del 2013 se registraron como parte de los gastos administrativos; porque el efecto de este asunto no era significativo.

Las principales hipótesis actuariales usadas fueron:

	2014	2013
Tasa de descuento	6.54%	7.00%
Vida laboral promedio remanente	8.1	8.1
Futuro incremento salarial	3.00%	3.00%
Futuro incremento de pensiones	2.50%	2.50%
Tasa de mortalidad e invalidez (2)	TM IESS 2002	TM IESS 2002
Tasa de rotación	11.80%	8.90%
Antigüedad para jubilación (Hombres y mujeres)	25 años	25 años

- (2) Corresponden a las Tablas de mortalidad publicadas por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social en el año 2002.

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

17. PATRIMONIO

a) Capital Social

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2014 comprende 14,359,415 acciones ordinarias de valor nominal US\$1 cada una.

La composición accionaria del capital pagado al 31 de diciembre del 2014 y 2013 es la siguiente:

	2014 - 2013	
Narbeth Investments S.A.	2,431,106	17%
Inversión y Desarrollo Invede S.A.	1,716,075	12%
Beauport S.A.	10,212,234	71%
	<u>14,359,415</u>	<u>100%</u>

b) Dividendos pagados

En el año 2014, no se pagaron dividendos. En el año 2013, se efectuó el pago de dividendos sobre la utilidad del año 2012 a accionistas de la Compañía por US\$2,029,409.

18. GASTOS POR NATURALEZA

a) Los costos y gastos operacionales agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

2014	Gastos administrativos	Gastos de publicidad	Total
Remuneraciones y beneficios sociales	2,682,209	16,943	2,699,152
Participación laboral (Nota 14)	1,149,998	11,616	1,161,614
Energía y agua	942,769	-	942,769
Depreciaciones	940,589	-	940,589
Guardiania, limpieza y mantenimiento	4,286,987	-	4,286,987
Honorarios	609,393	-	609,393
Campañas de publicidad	-	1,227,752	1,227,752
Otros gastos	285,522	2,037	287,559
	<u>10,897,467</u>	<u>1,258,348</u>	<u>12,155,815</u>

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**
(Expresado en dólares estadounidenses)

2013	Gastos administrativos	Gastos de publicidad	Total
Remuneraciones y beneficios sociales	4,241,204	18,660	4,259,864
Participación laboral (Nota 14)	872,244	8,811	881,055
Energía y agua	823,353	-	823,353
Depreciaciones	1,219,611	-	1,219,611
Guardiania, limpieza y mantenimiento	3,810,782	-	3,810,782
Honorarios	912,144	-	912,144
Campañas de publicidad	-	1,550,419	1,550,419
Otros gastos	35,978	3,212	39,190
	<u>11,915,316</u>	<u>1,581,102</u>	<u>13,496,418</u>

19. INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS

	2014	2013
Ingresos financieros:		
Intereses ganados	31,614	4,145
Otros	-	1,020
	<u>31,614</u>	<u>5,165</u>
Gastos financieros:		
Intereses por préstamos bancarios	(316,574)	(363,150)
Intereses de obligaciones por titularización	(85,099)	(312,822)
Intereses y comisiones por emisión de obligaciones	(572,096)	(444,326)
Otros intereses	(11,508)	(54,223)
Gastos bancarios	(47,356)	(31,481)
	<u>(1,032,633)</u>	<u>(1,206,002)</u>

20. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2014 y 2013, 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:

	2014	2013
Ingresos	42,081	-
Ingresos diferidos	51,045	-
Gastos administrativos	486,000	573,600

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

Gastos administrativos corresponden principalmente a US\$360,000, (2013: US\$384,633) 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 contrato formal, además incluye US\$96,000, (2013: US\$120,000) de facturación por parte de Tecnobis S.A. por servicio de asesoría en la parte de infraestructura tecnológica.

Composición de los saldos con compañías y partes relacionadas:

	2014	2013
<u>Activo no corriente</u>		
Compañías relacionadas		
Pronobis	-	3,129
Opersalud	12,504	12,504
Cosmocenter S.A.	11,163	11,163
Fundación Nobis	-	5,000
Proturasa	-	2,540
Promoinmed	7,896	7,896
Dleistas Corp S.A.	5,488	5,488
Consorcio Nobis	-	132,548
	<u>37,051</u>	<u>180,268</u>

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 largo plazo.

	2014	2013
<u>Pasivo corriente</u>		
Cuentas por pagar a compañías relacionadas		
Otras	128	-
	<u>128</u>	<u>-</u>
<u>Pasivo no corriente</u>		
Cuentas por pagar a compañías relacionadas (1 y 2)		
Narberth Investments	5,694,990	5,999,737
Caroni Business Ltd. Inc.	2,654,472	-
Invede S.A.	843,661	1,058,777
Beauport S.A.	520,763	-
Benton Overseas - Fimall	-	2,654,471
Milgard International Limited	-	1,800,901
	<u>9,713,886</u>	<u>11,513,886</u>
	<u>9,714,014</u>	<u>11,513,886</u>

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

- (1) Corresponde a pasivos generados por el pago, por cuenta de la Compañía, de obligaciones bancarias.
- (2) Según la resolución de la Junta General de Accionistas con fecha 2 de junio del 2014 se procedió a destinar US\$1,800,000 para rebajar las cuentas por pagar a los accionistas.

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

Remuneraciones personal clave de la gerencia

En la actualidad la alta gerencia comprende el Gerente General, Director General y Operaciones, Directora Comercial, Gerencias y Jefaturas.

Los costos por remuneraciones de los miembros de la Alta Gerencia se detallan a continuación:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Salarios y beneficios sociales de corto plazo	383,588	1,472,134
Beneficios sociales a largo plazo	-	101,185
Indemnizaciones	29,301	717,575

21. 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.

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.

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

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 16.74% 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 7.8%.

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.

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 fideicomisos mercantiles. La calificación “AAA” a la mencionada titularización fue otorgada por una calificadora independiente.

El patrimonio del fideicomiso se encuentra conformado por el 60% de los derechos de cobro sobre los Valores Mensuales de Concesión (VMC) que percibe Mobilsol por la explotación del Centro Comercial Mall del Sol, a través de la concesión de locales, establecidos en el fideicomiso de titularización. De manera adicional y en calidad de flujos adicionales, se podrá incluir un 10% adicional alcanzando hasta el 70% de los derechos de cobro sobre los VMC y también, el originador podrá añadir flujos adicionales que perciba Mobilsol. La recaudación de los derechos de cobro generará los flujos que servirán para cubrir el capital y los intereses de los valores colocados en la emisión, así como los mecanismos de garantía y otros gastos generados en la administración del fideicomiso.

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

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

- a) 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.
- b) Fondo de reserva: se constituye al momento de la colocación de la titularización equivalente a US\$379,950.
- c) Fondo especial: se constituye al momento de la colocación de la titularización y equivale a US\$104,027.
- d) 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.
- e) Fideicomiso Mobilsol – Garantía, antes mencionado.

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.

Durante el 2014 el fideicomiso de titularización de flujos fue cancelado en su totalidad. Con fecha 10 de diciembre de 2014 la personería jurídica de este fideicomiso dejó de existir.

22. INFORMACION SOBRE SEGMENTOS DEL NEGOCIO

La Compañía tiene dos segmentos sobre los cuales debe informarse: “Mall del Sol” y “Torres del Mall”. El segmento de “Mall del Sol” comprende el ingreso generado por el centro comercial de mismo nombre, mientras el segmento “Torres del Mall” comprende los edificios de oficinas y salones de eventos anexos al centro comercial. La Compañía opera exclusivamente en la ciudad de Guayaquil - Provincia del Guayas.

Las políticas contables de los segmentos de operación son las mismas descritas en la Nota 2 “Resumen de las principales políticas contables”.

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**
(Expresado en dólares estadounidenses)

La información por segmento evaluada sobre los principales tomadores de decisión corresponde a los ingresos mensuales por rubro y que se detalla a continuación:

	Mall del Sol		Torres del Mall		Total	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Valores iniciales de concesión	2,158,081	2,121,123	235,585	349,063	2,393,666	2,470,186
Valores mensuales de concesión, neto de descuentos	<u>8,639,680</u>	<u>8,576,468</u>	<u>1,926,475</u>	<u>1,843,617</u>	<u>10,566,155</u>	<u>10,420,086</u>
	<u>10,797,761</u>	<u>10,697,591</u>	<u>2,162,060</u>	<u>2,192,680</u>	12,959,821	12,890,272
Alquiler de salones de eventos y otros					405,803	396,765
Ingresos por publicidad					3,019,911	2,963,101
Ingresos por servicios					<u>3,318,747</u>	<u>3,165,033</u>
Total de ingresos como demostrados en el estado de resultados					<u>19,704,282</u>	<u>19,415,171</u>

Los miembros clave de la administración no consideran relevante el análisis por segmento de activos y pasivos y no hay información disponible de éstos por segmento, motivo por lo cual no se presenta dichas informaciones. Adicionalmente, no hay clientes que representen más de 10% del total de los ingresos y de esta forma no se presenta apertura de ingresos por clientes.

23. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2014 y la fecha de emisión de estos estados financieros 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.



INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

INFORMACION FINANCIERA SUPLEMENTARIA

31 DE DICIEMBRE DEL 2014

INDICE

Informe de los auditores independientes sobre la información financiera suplementaria

- ANEXO 1 - Cumplimiento de las condiciones establecidas en el prospecto de oferta pública**
- ANEXO 2 - Cumplimiento de la aplicación de los recursos captados por la emisión de valores**
- ANEXO 3 - Cumplimiento de la realización de las provisiones para el pago de capital y de los intereses de la emisión de obligaciones realizada**
- ANEXO 4 - Cumplimiento sobre la razonabilidad y existencia de las garantías que respaldan la emisión de valores**
- ANEXO 5 - Cumplimiento sobre la presentación, revelación y bases de reconocimiento como activos en los estados financieros de las cuentas por cobrar a empresas vinculadas.**



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LA INFORMACION FINANCIERA SUPLEMENTARIA

A los señores miembros del Directorio
y Accionistas de

Inmobiliaria del Sol S.A. Mobilsol

Guayaquil, 6 de abril del 2015

1. En relación con nuestra auditoría de los estados financieros de Inmobiliaria del Sol S.A. Mobilsol al 31 de diciembre del 2014, sobre los cuales hemos emitido nuestro informe, sin salvedades, de fecha 6 de abril del 2015, también hemos auditado la información financiera suplementaria contenida en los anexos 1 a 5 inclusive.
2. Nuestra auditoría fue efectuada principalmente con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros básicos tomados en conjunto. La información financiera suplementaria contenida en los anexos 1 a 5 inclusive, arriba mencionada, se presenta en cumplimiento con lo establecido en la Codificación de Resoluciones de la Junta de Regulación del Mercado de Valores y no se requiere como parte de los estados financieros básicos. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de esta información financiera suplementaria de acuerdo con las normas establecidas por la Junta de Regulación del Mercado de Valores.
3. En nuestra opinión, la información financiera suplementaria mencionada en el párrafo 1, ha sido preparada razonablemente en todos sus aspectos importantes de acuerdo con las normas establecidas por la Junta de Regulación del Mercado de Valores.
4. Este informe se emite exclusivamente para información y uso de los accionistas y Administración de Inmobiliaria del Sol S.A. Mobilsol y para su presentación a la Superintendencia de Compañías - Junta de Regulación del Mercado de Valores en cumplimiento de las disposiciones emitidas por esta entidad de control; y no debe ser utilizado para otros propósitos.

PricewaterhouseCoopers

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


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

**CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA
31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

EMISION DE OBLIGACIONES

A continuación se detallan las principales condiciones que constan en el prospecto de oferta pública que respalda la emisión de obligaciones, sobre las cuales, la Compañía ha dado cumplimiento:

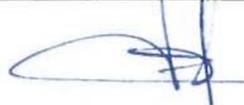
CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA					CUMPLIMIENTO		
					SI	NO	N/A
EMISION PAPEL COMERCIAL AÑO 2013							
Emisor: INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL							
Clases, series, montos, plazos y unidad monetaria.-							
Primera Emisión					<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<u>Serie por</u>		<u>Plazo por</u>	<u>Unidad</u>			
<u>Clase</u>	<u>Clase</u>	<u>Monto por clase</u>	<u>serie</u>	<u>Monetaria</u>			
1	A	5,000,000	1800	Dólares			
Monto de cada obligación de cada serie:							
Clase A Emisión Única							
i) Serie 1: US\$ 5,000,000							
Segunda Emisión					<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<u>Serie por</u>		<u>Plazo por</u>	<u>Unidad</u>			
<u>Clase</u>	<u>Clase</u>	<u>Monto por clase</u>	<u>serie</u>	<u>Monetaria</u>			
1	B	4,000,000	1800	Dólares			
Monto de cada obligación de cada serie:							
Clase B Emisión Única							
i) Serie 1: US\$ 4,000,000							
Tercera Emisión							
	<u>Serie por</u>		<u>Plazo por</u>	<u>Unidad</u>			
<u>Clase</u>	<u>Clase</u>	<u>Monto por clase</u>	<u>serie</u>	<u>Monetaria</u>			
1	A	4,000,000	1800	Dólares			
1	B	2,000,000	2160	Dólares			
Monto de cada obligación de cada serie:							
Clase A Emisión Única							
i) Serie 1: US\$ 4,000,000							
Clase B Emisión Única							
i) Serie 1: US\$ 2,000,000							
Denominación de los títulos.-					<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Las obligaciones materializadas o emitidas serán al portador y estarán autorizadas con la firma del representante legal de Inmobiliaria del Sol S.A. MOBILSOL. En el caso de las dematerializadas no cabe la emisión al portador o a la orden de acuerdo al literal d) del Art. 104 (I.MV).							

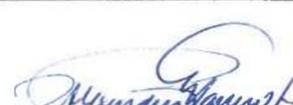
CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL PROSPECTO DE OFERTA PUBLICA
31 DE DICIEMBRE DEL 2014

EMISION DE OBLIGACIONES

CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL PROSPECTO DE OFERTA PUBLICA	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>Tasa de Interés La tasa de interés para las tres emisiones es la siguiente:</p> <p>Primera y Segunda Emisión. Emisión Única: Tasa interés nominal de 7,75%, fija durante el plazo total de la obligación.</p> <p>Tercera Emisión. Clase A: Tasa interés nominal de 8,25%, fija durante el plazo total de la obligación. Clase B: Tasa interés nominal de 8,50%, fija durante el plazo total de la obligación.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>Forma de cálculo.- La fórmula de cálculo será 30/360, es decir, se considerará años de trescientos sesenta días, de doce meses con duración treinta días cada mes.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>Pago del capital e intereses.-</p> <p>Primera y Segunda Emisión Los intereses serán cancelados con vencimientos sucesivos cada trimestre a ser determinado en función del saldo de capital existente sobre la tasa de interés anual correspondiente.</p> <p>El capital se irá amortizando a su valor nominal durante el plazo de la emisión en 20 pagos iguales cada trimestre vencido, equivalente cada pago a la vigésima parte del valor original de esta obligación.</p> <p>Tercera Emisión Los intereses se pagaran de manera trimestral a partir de los 90 días desde su fecha de emisión, por ambos días.</p> <p>El capital se pagará de la siguiente forma: Clase A: Pagos semestrales a partir de los 180 días desde la fecha de emisión. Clase B: Pagos Trimestrales a partir de los 90 días con un período de gracia de 300 días, desde la fecha de emisión.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>Garantías.- Las obligaciones se emiten con garantía general de Inmobiliaria del Sol S.A. MOBILSOL, en los términos de la Ley de Mercado de Valores y demás normas pertinentes en la emisión, no se consideraran los activos diferidos, percibidos ni los que se encuentren en litigio. Ver Anexo 4</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>Mecanismo de colocación.-</p> <p>Primera y Segunda Emisión La colocación de las obligaciones (papel comercial) se realizará indistintamente a través del mercado bursátil y/o extrabursátil, siendo el responsable y asesor de la emisión en Casa de Valores Adv. Insa S.A.</p> <p>Tercera Emisión La colocación de las obligaciones se realizará a través del mercado bursátil, siendo el agente colocador y asesor de la emisión la compañía Ecuabursatil Casa de Valores S.A.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>Agente pagador.- El agente pagador será Decivale. El pago se efectuará mediante cheque de gerencia o crédito a la cuenta que el tenedor mantenga.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>Rescates anticipados.- Inmobiliaria del Sol S.A. MOBILSOL, no tiene previsto realizar rescates anticipados de las obligaciones emitidas.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>Sistema de amortización para el pago del capital e intereses.-</p> <p>Primera y segunda emisión: Pagos iguales de capital y de interés al vencimiento. Se deberá presentar los cupones para efectos de los pagos trimestrales de capital e intereses.</p> <p>Tercera emisión: Clase A: Pagos de capital semestrales y pagos de interés trimestrales al vencimiento. No es necesaria la presentación de cupones para efectos de los pagos. Clase B: Pagos iguales de capital y de interés al vencimiento, con un periodo de gracia de 300 días sólo del capital. No es necesaria la presentación de cupones para efectos de los pagos.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>Destino de los recursos a captar.-</p> <p>Primera y Segunda emisión: Los recursos captados en virtud del proceso de emisión de obligaciones se destinará 50% para capital de trabajo y el 50% para sustitución de pasivos.</p> <p>Tercera emisión: Los recursos captados en virtud del proceso de emisión de obligaciones se destinará 50% para proyectos de inversión y el 50% para sustitución de pasivos.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>Representante de obligacionistas.- Estatuto Jurídico Pandic le Asociados</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>


Ing. Margarita
Gerente General


Econ. Julio Cepero
Gerente Financiero


CPA. Alejandra Moreno
Contadora

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

CUMPLIMIENTO DE LA APLICACIÓN DE LOS RECURSOS CAPTADOS POR LA EMISION DE VALORES

31 DE DICIEMBRE DEL 2014

EMISION DE OBLIGACIONES

Destino de los recursos según prospecto

Los recursos captados en virtud del proceso de emisión de obligaciones se destinarán a renovación de activos productos y/o reestructuración de pasivos.

Colocación de los recursos según registros de la Compañía:

	Al 31 de diciembre del 2014 US\$
Capital de Trabajo	2,500,000
Pago de Pasivos	<u>2,500,000</u>
Primera Emisión	<u>5,000,000</u>

	Al 31 de diciembre del 2014 US\$
Capital de Trabajo	2,000,000
Pago de Pasivos	<u>2,000,000</u>
Segunda Emisión	<u>4,000,000</u>

	Al 31 de diciembre del 2014 US\$
Proyectos de inversión	3,000,000
Pago de Pasivos	<u>3,000,000</u>
Tercera Emisión	<u>6,000,000</u>



Ing. Mario Zurita
Gerente General



Econ. Julio Cepero
Gerente Financiero



CPA. Alexandra Mancero
Contadora

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

CUMPLIMIENTO DE LA REALIZACION DE LAS PROVISIONES PARA EL PAGO DE CAPITAL Y DE LOS INTERESES DE LAS EMISIONES DE OBLIGACIONES Y PAPEL COMERCIAL REALIZADAS

31 DE DICIEMBRE DEL 2014

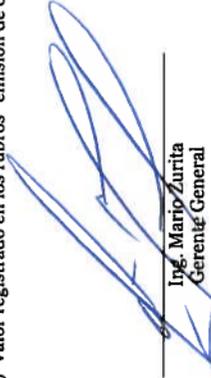
EMISION DE OBLIGACIONES (RESUMEN HISTORICO) Y PAPEL COMERCIAL

Tipo de papel	Monto emitido	Monto colocado vigente según registros contables	Fechas de colocación (última)	Fechas de vencimiento	Fecha de pago del último cupón	Días provisionados (promedio)	Interés por pagar al 31/12/2014
Primera emisión	5,000,000	5,000,000	07/03/2012	07/03/2017	07/03/2017	59	23,433
Segunda emisión	4,000,000	4,000,000	31/05/2013	13/05/2018	13/05/2018	44	26,367
Tercera Emisión	4,000,000	4,000,000	21/10/2014	02/09/2019	02/09/2019	28	25,667
	2,000,000	2,000,000	20/11/2014	02/09/2020	02/09/2020	28	13,222

Cálculo según prospecto de oferta pública 88,689

Según registros contables (1) 88,689

(1) Valor registrado en los rubros "emisión de obligaciones" - en pasivos corrientes y no corrientes


 Ing. Mario Zurita
 Gerente General


 Econ. Julio Cepero
 Gerente Financiero


 CPA. Alexandra Manero
 Contadora

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

CUMPLIMIENTO SOBRE LA RAZONABILIDAD Y EXISTENCIA DE LAS GARANTIAS QUE RESPALDAN LA EMISION DE VALORES

31 DE DICIEMBRE DEL 2014

EMISION DE OBLIGACIONES (AÑO 2011, AÑO 2013 y AÑO 2014)

Emisión de obligaciones

Garantía general de Inmobiliaria del Sol S.A. MOBILSOL, según el Artículo 13 de la Sección I, Capítulo III, Subtítulo I, Título III de la Codificación de Resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores:

"Art. 13 - Monto de emisión de obligaciones con garantía general.- El monto máximo para emisiones amparadas con garantía general no podrá exceder del ochenta por ciento del total de activos libres de todo gravamen. Para este efecto no se considerarán los activos diferidos, ni los que se encuentren en litigio, ni aquellos que sean perecibles.

Para el cálculo del porcentaje antedicho, deberá considerarse el monto no redimido de cada emisión de obligaciones en circulación; se exceptúan para el cálculo, las obligaciones en circulación con garantía específica constituida con los activos del emisor.

La relación porcentual determinada en el primer inciso, deberá mantenerse hasta la total redención de las obligaciones, respecto de las obligaciones en circulación y no redimidas."

Emisión de obligaciones corto plazo (papel comercial)

Garantía general de Inmobiliaria del Sol S.A. Mobilsol, según el Artículo 2 de la Sección I, Capítulo IV, Subtítulo I, Título III de la Codificación de Resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores:

"Art. 2.- Monto.- Las compañías emisoras podrán establecer programas de emisión de papel comercial, hasta por un monto equivalente al ochenta por ciento del total de sus activos libres de todo gravamen, excluyendo los activos diferidos. Este monto de emisión se denominará cupo del programa.

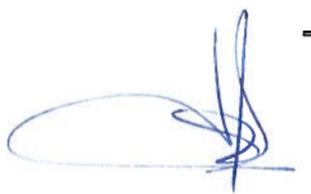
El total de papel comercial en circulación, por ningún concepto, podrá exceder el cupo del programa. Cada emisión de papel comercial utilizará un monto del cupo equivalente al monto colocado, quedando disponible el saldo.

La Compañía, con causa motivada, podrá solicitar a la Superintendencia de Compañías el aumento del monto autorizado."

Colateral constituido

	US\$
Activos totales	78,757,623
(-) Activos fijos entregados en garantía de otras obligaciones	(34,762,198)
(-) Activos diferidos	(3,462,891)
Total Activos libres de gravamen	40,532,534
	80%
Monto máximo disponible	32,426,027
Obligaciones no redimidas	10,635,000
Excedente	21,791,027


 Ing. Mario Zurita
 Gerente General


 Econ. Julio Cepero
 Gerente Financiero


 CPA. Alexandra Mancero
 Contadora

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

CUMPLIMIENTO SOBRE LA PRESENTACIÓN, REVELACIÓN Y BASES DE RECONOCIMIENTO COMO
ACTIVOS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LAS CUENTAS POR COBRAR A EMPRESAS
VINCULADAS

31 DE DICIEMBRE DEL 2014

Presentación y revelación de los saldos por cobrar con compañías relacionadas

A continuación se detallan las principales saldos con compañías relacionadas, vigentes al 31 de diciembre del 2014, las cuales la Compañía ha revelado y presentado en sus estados financieros al 31 de diciembre del 2014:

<u>Activo no corriente</u>	<u>2014</u>
Compañías relacionadas	
Opersalud	12,504
Cosmocenter S.A.	11,163
Promoinmed	7,896
Dleistas Corp S.A.	5,488
	<u>37,051</u>

Bases de reconocimiento**Medición inicial -**

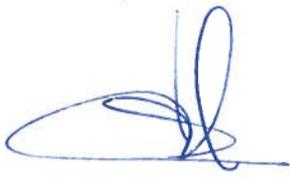
Los activos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo financiero; siempre que el activo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas.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

Medición posterior -

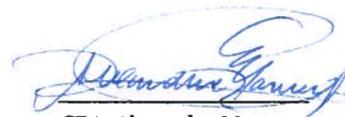
Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por préstamos y reembolsos de gastos. Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues se recuperan en el corto plazo.



Ing. Mario Zurita
Gerente General



Econ. Julio Cepero
Gerente Financiero



CPA. Alexandra Mancero
Contadora