

INMOBILIARIA DEL SOL S. A. MOBILSOL

ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe de los Auditores Independientes	1
Estado de situación financiera	3
Estado de resultado integral	4
Estado de cambios en el patrimonio	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7 – 31
Información Financiera Suplementaria	
Cumplimiento de condiciones establecidas en el prospecto de oferta pública de titularizaciones	Anexo 1
Aplicación de los recursos captados por la emisión de obligaciones	Anexo 2
Provisiones para el pago de capital e intereses de la emisión de obligaciones	Anexo 3
Garantías que respaldan la emisión de obligaciones	Anexo 4
Presentación, revelación y bases de reconocimiento como activos en los estados financieros de las cuentas por cobrar a empresas vinculadas	Anexo 5

Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
CINIIF	Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
SRI	Servicio de Rentas Internas
US\$	U.S. dólares
IVA	Impuesto al valor agregado

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas de
Inmobiliaria del Sol S. A. Mobilsol:

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del Inmobiliaria del Sol S. A. Mobilsol que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2015 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la gerencia como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación que las políticas contables utilizadas son apropiadas y que las estimaciones contables realizadas 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 nuestra opinión de auditoría.

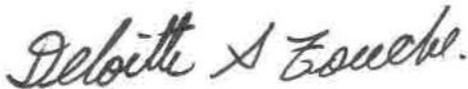
Opinión

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Inmobiliaria del Sol S. A. Mobilsol al 31 de diciembre del 2015, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Otros asuntos

- Los estados financieros de Inmobiliaria del Sol S. A. Mobilsol por el año terminado el 31 de diciembre del 2014, fueron examinados por otros auditores, quienes emitieron una opinión sin salvedades el 6 de abril del 2015.
- La información financiera suplementaria adjunta de Inmobiliaria del Sol S. A. Mobilsol por el año terminado el 31 de diciembre del 2015, es presentada con el propósito de cumplir con las disposiciones establecidas en el Título II, Subtítulo IV, Capítulo IV, Sección IV, Artículo 13 de la Codificación de Resoluciones del Consejo Nacional de Valores, y no es requerida como parte de los estados financieros básicos. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de la información financiera suplementaria, de acuerdo con las disposiciones mencionadas precedentemente.

A la referida información financiera suplementaria, hemos aplicado los procedimientos de auditoría utilizados en el examen de los estados financieros básicos y, en nuestra opinión, está presentada razonablemente, en todos sus aspectos materiales cuando es considerada en conjunto con los estados financieros básicos por el año terminado el 31 de diciembre del 2015.



Guayaquil, Marzo 28, 2016
SC-RNAE 019



Jaime Castro H.
Socio
Registro No. 0.7503

INMOBILIARIA DEL SOL S. A. MOBILSOL

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
		(en U.S. dólares)	
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4, 15, 18	2,454,729	4,631,482
Cuentas por cobrar	5, 15	890,929	792,996
Impuestos	11	252,147	421,921
Inventarios		129,865	104,995
Otros		<u>256,260</u>	<u>207,883</u>
Total activos corrientes		<u>3,983,930</u>	<u>6,159,277</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Cuentas por cobrar	5	147,108	233,264
Propiedades de inversión	7	66,749,034	67,747,181
Propiedades y equipos	6	1,322,021	1,155,010
Impuesto diferido	11	<u>2,976,567</u>	<u>3,462,891</u>
Total activos no corrientes		71,194,730	72,598,346
TOTAL		<u>75,178,660</u>	<u>78,757,623</u>

Ver notas a los estados financieros


Sr. Mario Zurita Parker
Gerente General

PASIVOS Y PATRIMONIO**Notas** **31/12/15** **31/12/14**
(en U.S. dólares)**PASIVOS CORRIENTES:**

Préstamos	8, 15	3,129,310	4,187,740
Cuentas por pagar	9, 15	7,436,279	410,444
Impuestos	11	406,825	367,005
Obligaciones acumuladas	13	1,435,313	1,532,997
Ingresos diferidos	10	2,075,173	2,119,289
Otros		<u>365,294</u>	<u>913,441</u>
Total pasivos corrientes		<u>14,848,194</u>	<u>9,530,916</u>

PASIVOS NO CORRIENTES:

Préstamos	8, 15	5,096,889	8,156,670
Cuentas por pagar	9, 15		9,713,886
Obligación por beneficios definidos	14	372,958	435,381
Ingresos diferidos	10	16,469,064	17,981,147
Otros		<u>144,438</u>	<u>144,438</u>
Total pasivos no corrientes		<u>22,083,349</u>	<u>36,431,522</u>

Total pasivos		<u>36,931,543</u>	<u>45,962,438</u>
---------------	--	-------------------	-------------------

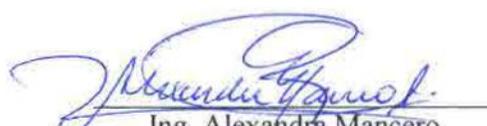
PATRIMONIO:

Capital social	16	14,359,415	14,359,415
Reservas		12,368,105	6,544,365
Utilidades retenidas		<u>11,519,597</u>	<u>11,891,405</u>

Total patrimonio		<u>38,247,117</u>	<u>32,795,185</u>
------------------	--	-------------------	-------------------

TOTAL		<u>75,178,660</u>	<u>78,757,623</u>
-------	--	-------------------	-------------------


Ing. Frank Guijarro
Controller Financiero


Ing. Alexandra Mancero
Contadora General

INMOBILIARIA DEL SOL S. A. MOBILSOL

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

		Año terminado	
	Notas	31/12/15	31/12/14
		(en U.S. dólares)	
INGRESOS:			
Valor mensual de concesión		11,553,646	10,566,155
Valor inicial de concesión		2,313,304	2,393,666
Alícuota de mantenimiento		3,406,152	3,318,747
Publicidad		2,890,437	3,019,911
Alquiler de salones de eventos		430,554	405,803
Otros		<u>221,352</u>	<u>224,598</u>
Total		20,815,445	19,928,880
Gastos generales y administrativos	17	(11,672,706)	(10,897,467)
Gastos de publicidad	17	(1,187,219)	(1,258,348)
Costos financieros, netos		(840,684)	(1,001,019)
Otros gastos, netos		<u>(15,152)</u>	<u>(189,563)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		<u>7,099,684</u>	<u>6,582,483</u>
Menos gasto por impuesto a la renta:			
Corriente		1,276,503	1,074,585
Diferido		<u>486,324</u>	<u>(315,844)</u>
Total		<u>1,762,827</u>	<u>758,741</u>
UTILIDAD DEL AÑO		<u>5,336,857</u>	<u>5,823,742</u>
OTRO RESULTADO INTEGRAL:			
<i>Partidas que no se reclasificarán posteriormente a resultados:</i>			
Nuevas mediciones de obligaciones por beneficios definidos		<u>115,075</u>	<u>(20,083)</u>
TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u>5,451,932</u>	<u>5,803,659</u>
Utilidad básica por acción	16	0.38	0.40

Ver notas a los estados financieros


Sr. Mario Zurita Parker
Gerente General


Ing. Frank Guijarro
Controller Financiero


Ing. Alexandra Mançero
Contadora General

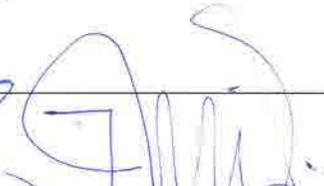
INMOBILIARIA DEL SOL S. A. MOBILSOL

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

	<u>Capital social</u>	<u>Reservas</u> ...(en U.S. dólares)...	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Enero 1, 2014	14,359,415	2,613,125	10,018,986	26,991,526
Utilidad			5,823,742	5,823,742
Otro resultado integral			(20,083)	(20,083)
Apropiación de reservas	_____	<u>3,931,240</u>	<u>(3,931,240)</u>	_____
Diciembre 31, 2014	14,359,415	6,544,365	11,891,405	32,795,185
Utilidad			5,336,857	5,336,857
Otro resultado integral			115,075	115,075
Apropiación de reservas, nota 16	_____	<u>5,823,740</u>	<u>(5,823,740)</u>	_____
Diciembre 31, 2015	<u>14,359,415</u>	<u>12,368,105</u>	<u>11,519,597</u>	<u>38,247,117</u>

Ver notas a los estados financieros


Sr. Mario Zurita Parker
Gerente General


Ing. Frank Guijarro
Controller Financiero


Ing. Alexandra Mancero
Contadora General

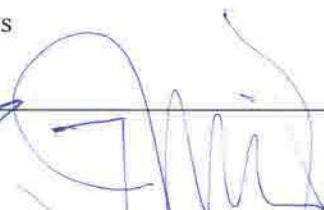
INMOBILIARIA DEL SOL S. A. MOBILSOL

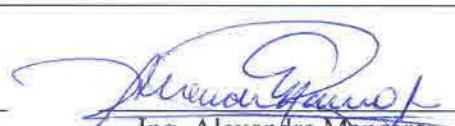
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

	Año terminado	
	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
	(en U.S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	19,280,574	18,749,293
Pagado a proveedores, empleados y otros	(12,048,548)	(10,924,816)
Impuesto a la renta	<u>(1,217,554)</u>	<u>(1,172,525)</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación	<u>6,014,472</u>	<u>6,651,952</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de propiedades y equipo	(408,329)	(80,460)
Adquisición de propiedad de inversión	<u>(172,167)</u>	<u>(1,016,274)</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(580,496)</u>	<u>(1,096,734)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Pago de capital de préstamos	(4,131,699)	(6,437,439)
Pago a accionistas	(2,620,683)	(1,800,000)
Intereses pagados	(858,347)	(970,473)
Nuevos préstamos	<u>7,217,980</u>	<u>7,217,980</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	<u>(7,610,729)</u>	<u>(1,989,932)</u>
EFFECTIVO Y BANCOS:		
(Disminución) Incremento neta en efectivo y bancos	(2,176,753)	3,565,286
Saldos al comienzo del año	<u>4,631,482</u>	<u>1,066,196</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	<u>2,454,729</u>	<u>4,631,482</u>
TRANSACCIÓN QUE NO GENERÓ MOVIMIENTO DE EFECTIVO		
Cesión de acreencias entre compañías relacionadas	<u>4,499,803</u>	

Ver notas a los estados financieros


Sr. Mario Zurita Parker
Gerente General


Ing. Frank Guijarro
Controller Financiero


Ing. Alexandra Mancero
Contadora General

INMOBILIARIA DEL SOL S. A. MOBILSOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

1. INFORMACIÓN GENERAL

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 domicilio principal se encuentra en la ciudad de Guayaquil, en la avenida Juan Tanca Marengo y Avenida Joaquín Orrantía, 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”.

Al 31 de diciembre de 2015, el personal total de la Compañía es de 129 empleados, que se encuentran distribuidos en los diversos departamentos de la Compañía.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

- 2.1 *Declaración de cumplimiento*** - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).
- 2.2 *Moneda funcional*** - La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.
- 2.3 *Bases de preparación*** - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las transacciones relacionadas a pagos basados en acciones que se encuentran dentro del alcance de la NIIF 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la NIC 17, y las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

Los importes de las notas a los estados financieros están expresados en U.S. dólares, excepto cuando se especifique lo contrario.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

2.4 Propiedades y equipos

2.4.1 Medición en el momento del reconocimiento - Las partidas de propiedades y equipos se miden inicialmente por su costo.

El costo de propiedades y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

2.4.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo - Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

2.4.3 Método de depreciación y vidas útiles - El costo de propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Equipos	10
Muebles, enseres y equipos de oficina	10
Vehículos	5
Equipos de computación	3

2.4.4 Retiro o venta de propiedades y equipos - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

2.5 Propiedades de inversión - Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor.

La vida útil estimada para las propiedades de inversión es de 60 años para los edificios y 20 años para las instalaciones, y se ha estimado un valor residual del 20%.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del periodo en el cual se dio de baja la propiedad.

2.6 Deterioro del valor de los activos tangibles

Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de existir alguna).

Las pérdidas y reversiones por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

Al 31 de diciembre del 2015, no se determinó deterioro de los activos tangibles.

2.7 Gasto por impuestos - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

2.7.1 Impuesto corriente - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imposables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.7.2 Impuestos diferidos - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imposables. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o prácticamente aprobadas al final del período que se informa.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la entidad espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

2.7.3 Gasto por impuestos corrientes y diferidos - Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

2.8 Provisiones - Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos económicos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

2.9 Beneficios a empleados

2.9.1 Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio - El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

Los costos por servicio presente y pasado se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el período en que se producen. El reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en las ganancias acumuladas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período.

2.9.2 Participación a empleados - La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

2.10 Reconocimiento de ingresos - 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: valores recibidos al comienzo del contrato, o durante el primer año de alquiler (“Valores iniciales de concesión” –VIC), y valores recibidos mensualmente a lo largo del plazo contractual y conforme al uso de las instalaciones (“Valores mensuales de concesión” –VMC). En los casos de clientes con los que se suscriben contratos a largo plazo, generalmente clientes que alquilan espacios representativos en el centro comercial a quienes se les domina “clientes ancla”, se pacta el cobro solo de “Valores iniciales de concesión” –VIC. Los ingresos provenientes de estos contratos se reconocen de la siguiente manera:

2.10.1 Valores Iniciales de Concesión - VIC - Los “valores iniciales de concesión” se reconocen inicialmente en el rubro de Ingresos Diferidos y, posteriormente, se reconocen en resultados en línea recta en el plazo del contrato de concesión, independientemente del momento de su cobro.

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

2.10.2 Valor Mensual de Concesión - Se registran con crédito a los resultados en base a su realización y corresponde a los valores de alquiler devengados.

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

2.10.4 Alícuota de mantenimiento - Se registra con crédito a resultados en base a su realización y corresponde a valores de alícuotas cobradas a concesionarios para cubrir los gastos de servicios básicos, limpieza, seguridad y otros mantenimientos del centro comercial

2.10.5 Alquiler de salones - Se registra con crédito a resultados en base a su realización y corresponde al alquiler de salones de eventos.

2.10.6 Parqueo - Se registra con crédito a resultados en base a su realización y corresponde a alquiler de espacios para vehículos.

2.11 Distribución de dividendos - La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañías 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.

2.12 Gastos - Se registran al costo histórico. Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.13 Compensación de saldos y transacciones - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.14 Instrumentos financieros - Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial.

- 2.15 Activos financieros** - Se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción.

La Compañía clasifica sus activos financieros en la categoría de efectivo y equivalentes de efectivo y cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La Administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

- 2.15.1 Efectivo y equivalentes de efectivo** - Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses

- 2.15.2 Cuentas por cobrar** - Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, son medidos al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva. Los intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resulte inmaterial.

Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

Las cuentas por cobrar comerciales incluyen provisión para reducir su valor al de probable realización. Esta provisión se constituye en función de la antigüedad de los saldos y un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar.

- 2.15.3 Baja de un activo financiero** - La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar.

- 2.16 Pasivos financieros** - Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual. Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

- 2.16.1 Préstamos** - Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos, se registran a su costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Los préstamos y otros pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.16.2 Cuentas por pagar - Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. La determinación de la tasa de interés efectiva se realizará para aquellas cuentas por pagar con vencimiento mayor a 365 días, siempre que su efecto sea material. El periodo de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 30 a 60 días.

2.16.3 Baja de un pasivo financiero - La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan, o cumplen las obligaciones de la Compañía.

2.17 Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas

Durante el año 2015, la Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de períodos que inicien en o después de</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros.	Enero 1, 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes.	Enero 1, 2017
Modificaciones a la NIC 1	Iniciativas de revelación.	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38	Clarificación de los métodos aceptables de depreciación y amortización.	Enero 1, 2016
Modificaciones a las NIIF	Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2012 – 2014.	Enero 1, 2016

La Administración anticipa que estas enmiendas que serán adoptadas en los estados financieros de la Compañía en los períodos futuros no tendrán un impacto significativo sobre los importes de los activos y pasivos y las revelaciones de la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios en estimaciones contables surgidos de estas revisiones se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si el cambio afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Efectivo	295,517	79,509
Bancos	458,742	1,151,973
Inversiones temporales	<u>1,700,470</u>	<u>3,400,000</u>
Total	<u>2,454,729</u>	<u>4,631,482</u>

Al 31 de diciembre del 2015:

- Bancos representan saldos en cuentas corrientes en bancos locales, los cuales no generan intereses.
- Inversiones temporales corresponde a un fondo de inversión denominado Fideicomiso de Inversión CN, administrado por Fideval S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, el cual genera una tasa de interés anual del 4.55%. Ver nota 18.

5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Comerciales:		
Valor inicial de concesión - VIC	653,043	760,243
Valor mensual de concesión - VMC	106,477	46,717
Servicios de publicidad	114,449	83,431
Otros servicios	28,238	33,144
Provisión para cuentas incobrables	<u>(66,460)</u>	<u>(58,634)</u>
Subtotal	835,747	864,901
Relacionadas, nota 18	25,978	37,051
Anticipo a proveedores	29,776	68,646
Empleados	18,218	13,567
Otras	<u>128,318</u>	<u>42,095</u>
Total	<u>1,038,037</u>	<u>1,026,260</u>
	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	890,929	792,996
No Corriente	<u>147,108</u>	<u>233,264</u>
Total	<u>1,038,037</u>	<u>1,026,260</u>

Antigüedad de las cuentas por cobrar - Un detalle de la antigüedad de las cuentas por cobrar comerciales es como sigue:

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Corriente	600,445	775,811
Vencido en días:		
1 – 60	166,045	31,296
61 – 90	19,163	44,259
91 – 360	80,233	27,685
Mayor a 360	<u>36,321</u>	<u>44,484</u>
Total cuentas por cobrar comerciales	<u>902,207</u>	<u>923,535</u>

6. PROPIEDADES Y EQUIPOS

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Costo	2,316,812	1,992,170
Depreciación acumulada	<u>(994,791)</u>	<u>(837,160)</u>
Total	<u>1,322,021</u>	<u>1,155,010</u>
<i>Clasificación:</i>		
Equipos	992,201	852,783
Muebles y enseres	228,505	255,597
Equipos de computación	78,061	14,628
Vehículos	<u>23,254</u>	<u>32,002</u>
Total	<u>1,322,021</u>	<u>1,155,010</u>

Los movimientos de propiedades y equipos fueron como sigue:

	<u>Equipos</u>	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Equipos de computación</u>	<u>Vehículos</u>	<u>Total</u>
<i>Costo</i>					
Enero 1, 2014	1,527,935	328,537	19,533	35,705	1,911,710
Adquisiciones	<u>46,335</u>	<u>14,994</u>	<u>11,096</u>	<u>8,035</u>	<u>80,460</u>
Diciembre 31, del 2014	1,574,270	343,531	30,629	43,740	1,992,170
Adquisiciones	320,436	7,705	80,188		408,329
Bajas	<u>(67,325)</u>	<u>(4,564)</u>	<u>(11,798)</u>		<u>(83,687)</u>
Diciembre 31, del 2015	<u>1,827,381</u>	<u>346,672</u>	<u>99,019</u>	<u>43,740</u>	<u>2,316,812</u>

Al 31 de diciembre del 2015, adquisiciones incluye principalmente central de aire por US\$141,241 y elevador por US\$74,169.

<i>Depreciación</i>	<u>Equipos</u>	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Equipos de computación</u>	<u>Vehículos</u>	<u>Total</u>
Enero 1, 2014	(560,457)	(54,023)	(4,399)	(4,070)	(622,949)
Depreciación	<u>(161,030)</u>	<u>(33,911)</u>	<u>(11,602)</u>	<u>(7,668)</u>	<u>(214,211)</u>
Diciembre 31, del 2014	(721,487)	(87,934)	(16,001)	(11,738)	(837,160)
Depreciación	(169,898)	(34,687)	(16,455)	(8,748)	(229,788)
Bajas	<u>56,205</u>	<u>4,454</u>	<u>11,498</u>	—	<u>72,157</u>
Diciembre 31, del 2015	<u>(835,180)</u>	<u>(118,167)</u>	<u>(20,958)</u>	<u>(20,486)</u>	<u>(994,791)</u>

7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Terrenos	24,931,547	24,931,547
Edificios e instalaciones	47,249,264	47,091,345
Construcciones en curso	<u>14,250</u>	149,522
Subtotal	72,195,061	72,172,414
<i>Menos:</i>		
Depreciación acumulada	<u>(5,446,027)</u>	<u>(4,425,233)</u>
Total	<u>66,749,034</u>	<u>67,747,181</u>

Al 31 de diciembre de 2015, propiedades de inversión comprende principalmente locales comerciales en Centro Comercial Mall Del sol, los cuales son entregados en arrendamiento a terceros.

El valor razonable del terreno al 31 de diciembre del 2015 por US\$99 millones se obtuvo a través de un avalúo realizado por un perito independiente no relacionado con la Compañía quien cuenta con todas las certificaciones apropiadas y experiencia reciente en el avalúo de propiedades en las ubicaciones referidas. El avalúo, el cual se realizó de conformidad con las Normas Internacionales de Avalúo, se determinó con base en la evidencia de mercado de los precios de transacciones para propiedades similares. El valor razonable de la propiedad de inversión corresponde al Nivel 2 dentro de la jerarquía de valor razonable establecida por la NIIF 13. Adicionalmente, no han existido transferencias entre el Nivel 1, Nivel 2 y Nivel 3 durante el año.

8. PRÉSTAMOS

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
<i>Garantizados – al costo amortizado:</i>		
Emisión de obligaciones (1)	7,938,524	10,634,392
Préstamos bancarios (2)	<u>287,675</u>	<u>1,710,018</u>
Total	<u>8,226,199</u>	<u>12,344,410</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	3,129,310	4,187,740
No corriente	<u>5,096,889</u>	<u>8,156,670</u>
Total	<u>8,226,199</u>	<u>12,344,410</u>

(1) *Emisión de obligaciones:* Un detalle es como sigue:

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
<i>Primer tramo:</i>		
Primera emisión, Serie A, con vencimientos trimestrales hasta marzo del 2017 e interés promedio del 7.75% anual.	845,300	1,858,433
Segunda emisión, Serie B, con vencimientos trimestrales hasta mayo del 2018 e interés promedio del 7.75% anual.	2,018,833	2,782,308
Tercera emisión, Serie A, con vencimientos trimestrales hasta septiembre del 2019 e interés promedio del 8.25% anual.	3,182,842	1,996,825
<i>Segundo tramo:</i>		
Tercera emisión, Serie B, con vencimientos trimestrales hasta septiembre del 2020 e interés promedio del 8.50% anual.	<u>1,891,549</u>	<u>3,996,826</u>
Total	<u>7,938,524</u>	<u>10,634,392</u>

Al 31 de diciembre del 2015, las obligaciones financieras incluyen intereses por pagar a inversionistas por US\$62,227.

Durante el año 2015, la Compañía reconoció en los resultados del ejercicio US\$747,439 por concepto de costos financieros, relacionados con la emisión de obligaciones y titularización.

(2) *Préstamos bancarios:* Un detalle es como sigue:

<u>Institución financiera</u>	<u>Vencimiento hasta</u>	<u>Tasa promedio anual</u>	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
<i>Bancos locales:</i>				
Banco Bolivariano	Marzo 2016	8.31%	250,864	1,251,345
Banco Produbanco	Enero 2016	8.88%	<u>36,811</u>	<u>458,673</u>
Total			<u>287,675</u>	<u>1,710,018</u>

Durante el año 2015, la Compañía reconoció en los resultados del ejercicio US\$93,803 por concepto de intereses, relacionados con préstamos bancarios.

Los vencimientos contractuales futuros de las obligaciones financieras al 31 de diciembre del 2015, son como sigue:

<u>Años</u>	
2017	2,017,972
2018	1,592,972
2019	1,192,972
2020	<u>292,973</u>
Total	<u>5,096,889</u>

9. CUENTAS POR PAGAR

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Relacionadas, nota 18	7,120,636	9,714,014
Proveedores	<u>315,643</u>	<u>410,316</u>
Total	<u>7,436,279</u>	<u>10,124,330</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	7,436,279	410,444
No Corriente	<u> </u>	<u>9,713,886</u>
Total	<u>7,436,279</u>	<u>10,124,330</u>

Proveedores - Al 31 de diciembre del 2015, representa principalmente saldos por pagar a proveedores de servicios con vencimientos promedios de 30 a 60 días, los cuales no devengan intereses.

10. INGRESOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre del 2015, corresponde a porción corriente y largo plazo por concepto de Valor Inicial de Concesión (VIC) de 128 concesionarios, a plazos de 1 a 50 años, de acuerdo con los términos de los contratos suscritos.

El detalle de los ingresos diferidos al 31 de diciembre del 2015, es como sigue:

<i>Clasificación:</i>	
Corriente	2,075,173
No corriente	<u>16,469,064</u>
Total	<u>18,544,237</u>

	Año terminado	
	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Saldos al inicio del año	20,100,437	21,541,932
Reconocimiento de ingreso	(2,313,304)	(2,393,666)
Nuevos contratos	809,703	1,127,516
Devoluciones de VIC	<u>(52,599)</u>	<u>(175,345)</u>
Saldos al final del año a favor	<u>18,544,237</u>	<u>20,100,437</u>

Los vencimientos contractuales futuros del ingreso diferido al 31 de diciembre del 2015, son como sigue:

Años

2017	1,620,494
2018	1,048,131
2019	522,043
2020	494,779
2021 - 2047	<u>12,783,617</u>
Total	<u>16,469,064</u>

11. IMPUESTOS

11.1 Activos y pasivos por impuestos corrientes

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
<u>Activo por impuesto corriente:</u>		
Impuesto a la renta - crédito tributario	131,946	306,040
Impuesto al valor agregado - IVA	89,641	115,881
Retenciones de IVA	<u>30,560</u>	<u> </u>
Total	<u>252,147</u>	<u>421,921</u>
<u>Pasivos por impuesto corriente:</u>		
Impuesto al Valor Agregado - IVA	273,216	259,388
Retenciones de IVA por pagar	96,736	73,377
Retenciones en la fuente por pagar	<u>36,873</u>	<u>34,240</u>
Total	<u>406,825</u>	<u>367,005</u>

11.2 *Impuesto a la renta reconocido en resultados* - Una conciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta reconocido en resultados, es como sigue:

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	7,099,684	6,582,483
Gastos no deducibles	396,032	577,734
Ingresos exentos	<u>(1,824,891)</u>	<u>(2,275,738)</u>
Utilidad gravable	<u>5,670,825</u>	<u>4,884,479</u>
Impuesto a la renta causado 22.51% (1)	<u>1,276,503</u>	<u>1,074,585</u>
Anticipo mínimo calculado (2)	<u>482,450</u>	<u>461,293</u>

(1) De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución, no obstante la tarifa impositiva se incrementa al 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50%, la tarifa aplicable para la compañía será del 25%.

(2) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles. Estos rubros deben incrementarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias.

Para el año 2015, la Compañía determinó como anticipo de impuesto a la renta US\$482,450; sin embargo, el impuesto a la renta causado y registrado en los resultados del año fue de US\$1.2 millones.

Las declaraciones de impuesto a la renta, retenciones en la fuente e impuesto al valor agregado están abiertas para la revisión de las autoridades tributarias desde el año 2012 al 2015.

11.3 Movimiento del crédito tributario por impuesto a la renta:

	Año terminado	
	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Saldos al inicio del año	306,040	623,934
Provisión	(1,276,503)	(1,074,585)
Baja de crédito tributario	(115,145)	(415,834)
Pagos	<u>1,217,554</u>	<u>1,172,525</u>
Saldos al final del año a favor	<u>131,946</u>	<u>306,040</u>

11.4 Movimiento de impuesto diferido:

	<u>Saldos al</u> <u>comienzo del año</u>	<u>Reconocido en</u> <u>resultados</u>	<u>Saldos al final</u> <u>del año</u>
Año 2015			
<i>Activos (pasivos) por impuestos diferidos en relación a:</i>			
Ingresos diferidos y otros	4,221,057	(486,324)	3,734,733
Propiedades y equipos	<u>(758,166)</u>		<u>(758,166)</u>
Total	3,462,891	(486,324)	2,976,567
Año 2014			
<i>Activos (pasivos) por impuestos diferidos en relación a:</i>			
Ingresos diferidos y otros	3,903,899	317,158	4,221,057
Propiedades y equipos	<u>(756,852)</u>	<u>(1,314)</u>	<u>(758,166)</u>
Total	<u>3,147,047</u>	<u>315,844</u>	<u>3,462,891</u>

11.5 Aspectos Tributarios

En de diciembre 21 del 2015, se emitió la circular No. NAC-DGECCGC15-00000012 la misma que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

Impuestos diferidos

Deducibilidad de Gastos

- ✓ Al ser el Impuesto a la Renta un tributo de naturaleza anual, los costos y gastos incurridos con el propósito de obtener, mantener y mejorar los ingresos de fuente ecuatoriana gravados con dicho impuesto (y no exento) deben ser considerados por los sujetos pasivos, por cada ejercicio fiscal.
- ✓ Para la determinación de la base imponible sujeta al Impuesto a la Renta, no se considerará la figura de “reverso de gastos no deducibles”. Es decir, que aquellos gastos que fueron considerados como no deducibles, para efectos de la declaración de impuesto a la renta en un ejercicio fiscal, no podrán ser considerados como deducibles en ejercicios fiscales futuros, debido a que no existen disposiciones en la normativa tributaria vigente que prevea la aplicación de la figura de reverso de gastos no deducibles.
- **Reconocimiento tributario de impuestos diferidos**
 - ✓ Se reconoce la aplicación de activos por impuestos diferidos, únicamente en los casos y condiciones establecidos en la normativa tributaria, provenientes de sucesos económicos, transacciones o registros contables, que se produzcan a partir del 1 de Enero del 2015, a excepción de los efectos provenientes de las pérdidas y los créditos tributarios conforme la normativa tributaria vigente.
 - ✓ Los pasivos por impuestos diferidos contabilizados en cumplimiento con la normativa tributaria y a la técnica contable se mantendrán vigentes para su respectiva liquidación.

- ✓ Utilización de la tarifa del Impuesto a la Renta que corresponda conforme a la normativa tributaria y a la técnica contable.
- ✓ Para que los activos y pasivos por impuestos diferidos puedan ser recuperados o pagados posteriormente a través de la conciliación tributaria, deberán ser reconocidos contablemente en el estado de situación financiera, en una cuantía correcta y en el momento adecuado, respetando la norma tributaria vigente y las normas contables.

12. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2015, no supera el importe acumulado mencionado.

13. OBLIGACIONES ACUMULADAS

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Participación a trabajadores	1,253,080	1,161,809
Beneficios sociales	<u>182,233</u>	<u>371,188</u>
Total	<u>1,435,313</u>	<u>1,532,997</u>

Participación a Trabajadores - De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables. Los movimientos de la provisión para participación a trabajadores fueron como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Saldos al comienzo del año	1,161,809	881,250
Provisión	1,252,886	1,161,614
Pagos	<u>(1,161,615)</u>	<u>(881,055)</u>
Saldos al final del año	<u>1,253,080</u>	<u>1,161,809</u>

14. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Jubilación patronal	293,940	347,470
Bonificación por desahucio	<u>79,018</u>	<u>87,911</u>
Total	<u>372,958</u>	<u>435,381</u>

14.1 Jubilación patronal - De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Los movimientos en el valor presente de la obligación de jubilación patronal fueron como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Saldos al comienzo del año	347,470	324,000
Costo de los servicios del período corriente	47,304	49,603
Costo por intereses neto	22,537	21,593
(Ganancias)/pérdidas actuariales	(30,700)	30,322
Beneficios pagados	(6,806)	(4,402)
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	<u>(85,865)</u>	<u>(73,646)</u>
Saldos al fin del año	<u>293,940</u>	<u>347,470</u>

14.2 Bonificación por desahucio - De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

Los movimientos en el valor presente de obligación de bonificación por desahucio fueron como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Saldos al comienzo del año	87,911	122,946
Costo de los servicios del período corriente	13,702	12,572
Costo por intereses	5,627	8,394
Pérdida (Ganancia) actuarial	1,490	(10,242)
Beneficios pagados	(41,312)	(45,759)
Costo por servicios pasados	<u>11,600</u>	_____
Saldos al fin del año	<u>79,018</u>	<u>87,911</u>

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre de 2015 y 2014 por un actuario independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos, los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal forma que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan a resultados durante el remanente de vida laboral promedio esperado de los empleados.

Las hipótesis actuariales significativas utilizadas para la determinación de las obligaciones por beneficios definidos son la tasa de descuento e incremento salarial esperado. El análisis de sensibilidad detallado a continuación se ha desarrollado en base a los cambios razonablemente posibles que se produzcan al final del período de referencia de los respectivos supuestos.

Si la tasa de descuento (aumenta o disminuye) en un 0.5%, la obligación por beneficios definidos se incrementaría por US\$31,034 (disminuiría por US\$27,379).

Si los incrementos salariales esperados (aumentan o disminuyen) en un 0.5%, la obligación por beneficios definidos se incrementaría en US\$31,931 (disminuiría por US\$28,332).

Si la esperanza de vida (aumenta o disminuye) por un año tanto para hombres como para mujeres, la obligación por beneficios definidos aumentaría en US\$10,700 (disminuiría en US\$10,803).

El análisis de sensibilidad presentado anteriormente puede no ser representativo de la variación real en la obligación por beneficios definidos, ya que es poco probable que el cambio en las hipótesis se produzcan en forma aislada unos de otros (algunos de los supuestos pueden ser correlacionados).

Es importante mencionar, que en el análisis de sensibilidad desarrollado, el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos se calculó utilizando el método de crédito unitario proyectado, que es el mismo que el aplicado en el cálculo de la obligación por beneficios definidos reconocido en el estado de situación financiera.

Las presunciones principales usadas para propósitos de los cálculos actuariales son las siguientes:

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Tasa de descuento	6.31%	6.54%
Tasa esperada del incremento salarial	3%	3%

15. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

15.1 *Gestión de riesgos financieros* - Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado, riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de capital. 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. El más común:

- Riesgo de que la posición de mercado de la Compañía se deteriore como consecuencia de la operación propia o de terceros, así como de las condiciones económicas.

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 de concesionarias con el fin de que su participación en el 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 posición y liderazgo.

b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos.

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.

c) Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades comerciales. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo de doce meses.

La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo préstamos, monitoreando continuamente los flujos de efectivo proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

La Compañía tiene facilidades financieras otorgadas por instituciones financieras locales, las cuales están descritas en la nota 8.

Liquidez y tablas de riesgo de interés - Las siguientes tablas detallan los vencimientos contractuales restantes de la Compañía para sus pasivos financieros no derivados. Las tablas se han elaborado sobre la base de los flujos de efectivo no descontados de los pasivos financieros basados en la primera fecha en la que la Compañía puede ser obligada a pagar. Los cuadros incluyen tanto los intereses como principales flujos de efectivo. En la medida en que los flujos de interés sean variables, el importe no descontado se deriva de las curvas de tipos de interés al final del período de referencia.

El vencimiento contractual se basa en la primera fecha en la que la Compañía puede ser obligada a pagar.

	Tasa promedio anual	Hasta 1 año	1 a 5 Años (en U.S. dólares)	Valor en libros
31 de diciembre del 2015:				
<u>Obligaciones financieras con tasas de interés fijas:</u>				
Emisión de obligaciones	8.06%	2,841,635	5,096,889	7,938,524
Préstamos bancarios	8.60%	<u>287,675</u>	<u> </u>	<u>287,675</u>
Total		<u>3,129,310</u>	<u>5,096,889</u>	<u>8,226,199</u>

	Tasa promedio anual	Hasta 1 año	1 a 5 Años	Valor en libros
31 de diciembre del 2014:				
<u>Obligaciones financieras con tasas de interés fijas:</u>				
Emisión de obligaciones	8.06%	2,685,681	9,658,729	10,634,392
Préstamos bancarios	8.60%	<u>1,423,243</u>	<u>286,775</u>	<u>1,710,018</u>
Total		<u>4,108,924</u>	<u>9,945,504</u>	<u>12,344,410</u>

d) Riesgo de capital

La Compañía gestiona su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio. La Administración de la Compañía revisa los requerimientos presupuestarios de manera mensual, en base a la programación anual.

Al 31 de diciembre del 2015, los principales indicadores financieros de la Compañía se detallan a continuación:

Capital de trabajo	(10,864,264)
Índice de liquidez	0.3
Pasivos totales / patrimonio	1.0
Deuda financiera / activos totales	0.1

La administración considera que los indicadores financieros antes indicados están dentro de los parámetros adecuados para el nivel de desarrollo de la Compañía.

La estructura de capital de la Compañía consiste en la deuda neta (los préstamos como se detalla en la nota 8 compensados por saldos de efectivo y equivalentes) y patrimonio (compuesto por capital social, reservas, y utilidades retenidas como se revela en la nota 15).

El índice de endeudamiento del período sobre el que se informa es el siguiente.

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Préstamos	8,226,199	12,344,410
Relacionadas	7,120,636	9,714,014
Proveedores	315,643	410,316
Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(2,454,729)</u>	<u>(4,631,482)</u>
Deuda neta	<u>13,207,749</u>	<u>17,387,258</u>
Patrimonio	<u>38,276,038</u>	<u>32,795,185</u>
Capital Total	<u>51,483,787</u>	<u>50,632,443</u>
Índice de deuda neta y patrimonio	<u>26%</u>	<u>35%</u>

15.2 Categorías de instrumentos financieros - El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la compañía es como sigue:

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
<u>Activos financieros:</u>		
Efectivo y bancos, nota 4	2,454,729	4,631,482
Cuentas por cobrar, nota 5	<u>1,038,037</u>	<u>1,026,260</u>
Total	<u>3,492,766</u>	<u>5,657,742</u>
<u>Pasivos financieros:</u>		
Préstamos, nota 8	8,226,199	12,344,410
Cuentas por pagar, nota 9	<u>7,436,279</u>	<u>10,124,330</u>
Total	<u>15,662,478</u>	<u>22,468,740</u>

16. PATRIMONIO

16.1 Capital Social – Al 31 de diciembre del 2015, el capital autorizado de la compañía consiste en 28,718,830 millones de acciones ordinarias de valor nominal US\$1 cada una. El capital suscrito y pagado comprende 14,359,415 acciones ordinarias de valor nominal US\$1 cada una.

16.2 Reservas

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Facultativa	9,811,067	4,538,116
Legal	<u>2,557,038</u>	<u>2,006,249</u>
Total	<u>12,368,105</u>	<u>6,544,365</u>

16.2.1 Reserva Facultativa - Representan reservas de libre disposición de los accionistas cuyo saldo puede ser capitalizado, distribuido o utilizado para cubrir pérdidas. En mayo 15 del 2015, la Junta General de Accionistas aprobó la apropiación de utilidades como reserva facultativa por US\$5.2 millones del ejercicio económico 2014.

16.2.2 Reserva Legal - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

16.3 Resultados acumulados - Un resumen de los resultados acumulados es como sigue:

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Utilidades retenidas - distribuibles	4,850,451	5,247,334
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	(13,885,012)	(13,885,012)
Reservas según PCGA anteriores:		
Reserva de capital	20,459,166	20,549,166
Otro resultado integral	<u>94,992</u>	<u>(20,083)</u>
Total	<u>11,519,597</u>	<u>11,891,405</u>

Los saldos de las siguientes cuentas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF y de los saldos según PCGA anteriores, los cuales según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2011, podrán ser utilizados de la siguiente forma:

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

Reservas según PCGA anteriores - Los saldos acreedores de las reservas de capital, por valuación o por valuación de inversiones según PCGA anteriores, sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

16.4 Utilidad básica por acción

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Utilidad del año - atribuible a los accionistas	5,451,932	5,803,659
Número de acciones	<u>14,359,415</u>	<u>14,359,415</u>
Utilidad básica por acción	<u>0.38</u>	<u>0.40</u>

17. GASTOS POR NATURALEZA

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Gastos generales y administrativos	11,672,706	10,897,467
Gastos de publicidad	<u>1,187,219</u>	<u>1,258,348</u>
Total	<u>12,859,925</u>	<u>12,155,815</u>

Un detalle de costos y gastos por su naturaleza es como sigue:

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Remuneraciones y beneficios sociales	4,034,927	3,860,767
Guardianía, limpieza y mantenimiento	4,586,260	4,286,987
Depreciación	1,250,580	940,589
Publicidad	1,172,028	1,227,752
Servicios básicos	999,669	942,769
Honorarios profesionales	468,577	609,393
Otros	<u>347,884</u>	<u>287,558</u>
Total	<u>12,859,925</u>	<u>12,155,815</u>

17.1 Remuneraciones y beneficios

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Sueldos y salarios	1,668,424	1,469,758
Participación a trabajadores	1,252,886	1,161,614
Beneficios sociales	327,787	327,665
Aportes al IESS	202,670	184,210
Indemnizaciones	157,070	351,998
Gratificaciones y comisiones	114,526	128,045
Beneficios definidos	72,607	30,181
Otros beneficios	<u>238,957</u>	<u>207,296</u>
Total	<u>4,034,927</u>	<u>3,860,767</u>

18. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
<i>Ventas:</i>		
Promotores Inmobiliarios S. A.	64,635	62,317
<i>Compras:</i>		
Consortio Nobis S. A.	438,187	524,395
Inverquim S. A.	390,965	238,721
Tecnobis S.A.	106,411	107,201
Fundación Nobis	<u>30,000</u>	<u>30,000</u>
Total	<u>965,563</u>	<u>900,317</u>

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
<i><u>Inversión (1):</u></i>		
Fideicomiso de Inversión CN	<u>1,700,470</u>	
<i><u>Cuentas por cobrar (2):</u></i>		
Cosmocenter S. A.	11,163	11,163
Promoinmed S. A.	7,896	7,896
Promotores Inmobiliarios S. A.	7,851	
Opersalud S. A.		12,504
Dleistacorp S. A.	_____	<u>5,488</u>
Total	<u>26,910</u>	<u>37,051</u>
<i><u>Cuentas por pagar (2):</u></i>		
Beauport S.A.	3,156,770	520,763
Caroni Business Ltd. Inc.	2,654,471	2,654,472
Narbeth Investments	751,495	5,694,990
Invede S. A.	530,467	843,661
Inverquim S. A.	749	56,330
Fundación Nobis	<u>128</u>	<u>128</u>
Total	<u>7,094,080</u>	<u>9,714,014</u>

(1) El saldo corresponde a una inversión temporal la cual genera una tasa de interés anual del 4.55%.

(2) Los saldos de las cuentas por cobrar y pagar a compañías relacionadas no generan intereses y no tienen plazo de vencimiento establecido.

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>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Salarios y beneficios sociales de corto plazo	402,721	383,588
Indemnizaciones	211,553	29,301
Beneficios a largo plazo	3,057	58,731

19. COMPROMISOS

Al 31 de diciembre del 2015, la Compañía mantiene obligaciones financieras como codeudor según el siguiente detalle:

19.1 Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Garantía

En octubre 21 del 2005, la Compañía creó el Fideicomiso Mercantil Irrevocable denominado "Fideicomiso Mobilsol Garantía". Para ello Mobilsol transfirió al Fideicomiso a título de fideicomiso 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.

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 ejecución. En el caso de no haber satisfecho las obligaciones se iniciará 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.

En agosto 24 del 2009, se celebró el Convenio de incorporación a la garantía, en el cual se incorpora a los acreedores del deudor garantizado como beneficiarios del fideicomiso en un porcentaje del 15.46% del producto de la venta de los derechos fiduciario transferido al fideicomiso.

20. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de emisión de los estados financieros (28 de marzo del 2016) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

21. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2015 han sido aprobados por la Administración de la Compañía en marzo 11 del 2016 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.

CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA DE LA EMISIÓN DE OBLIGACIONES POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015***Emisión de obligaciones aprobada por la Superintendencia de Compañías según Resolución Nos. SC-IMV-DAYR-DJMV-G-11-0003669***

Inmobiliaria del Sol S. A. Mobilsol realizó la primera emisión de obligaciones por US\$5 millones aprobada por la Junta General de Accionistas y por la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. SC-IMV-DAYR-DJMV-G-11-0003669 del 30 de junio del 2011. Dicha emisión fue inscrita en el Registro de Mercado de Valores el 5 de julio del 2011. Las principales condiciones establecidas en el prospecto de oferta pública son:

Características de la emisión de obligaciones:

<u>NUMERAL</u>	<u>DESCRIPCIÓN</u>	<u>CUMPLE</u>	<u>COMENTARIOS</u>
1.1	Fecha del Acta de la Junta General de Accionistas	Cumplida	Ninguno
1.2	Valor y plazo	Cumplida	Ninguno
1.3	Unidad monetaria	Cumplida	Ninguno
1.4	Tasa de interés y forma de cálculo	Cumplida	Ninguno
1.5	Comienzo de intereses	Cumplida	Ninguno
1.6	Pago de intereses y amortización de capital	Cumplida	Al 31 de diciembre del 2015, la Compañía ha reconocido contablemente la provisión del capital e intereses. Ver Anexo 3.

CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA DE EMISIÓN DE OBLIGACIONES POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

<u>NUMERAL</u>	<u>DESCRIPCIÓN</u>	<u>CUMPLE</u>	<u>COMENTARIOS</u>
1.7	Agente pagador y lugar de pago	Cumplida	Ninguno
1.8	Resguardos		
	La Compañía se obliga a mantener los siguientes resguardos:		
	<ul style="list-style-type: none">• Para preservar el cumplimiento del objeto social o finalidad de las actividades del emisor, tendientes a garantizar el pago de las obligaciones a los inversionistas la compañía tendrá las siguientes medidas:<ul style="list-style-type: none">a) Mantener posicionamiento en el mercado.b) Sustituir pasivos y continuar con las inversiones necesarias en las Torres del Mall.c) Mantener buena relación con los proveedores y recurso humano.	Cumplida	
	<ul style="list-style-type: none">• No repartir dividendos mientras existan obligaciones en mora.	Cumplida	
	<ul style="list-style-type: none">• Mantener durante la vigencia de la emisión, la relación de los activos libres de gravamen sobre las obligaciones en circulación sin exceder el 80%. Ver anexo 4.	Cumplida	
	<ul style="list-style-type: none">• La compañía no podrá mantener en circulación valores por un monto que exceda dos veces su patrimonio.	Cumplida	
1.9	Mecanismo de garantía	Cumplida	Ver Anexo 4
	- Garantía general, en los términos de la Ley de Mercado de Valores y sus Reglamentos.		

CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA DE EMISIÓN DE OBLIGACIONES POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

<u>NUMERAL</u>	<u>DESCRIPCIÓN</u>	<u>CUMPLE</u>	<u>COMENTARIOS</u>
1.10	Garantía de la emisión	Cumplida	Ver Anexo 4
1.11	Destino de la emission	Cumplida	Ver Anexo 2
1.12	Descripción del sistema de colocación	Cumplida	Ninguno
1.13	Procedimiento de rescates anticipados	No aplica	Ninguno
1.14	Contrato de Underwriting	No aplica	Ninguno
1.15	Calificadora de riesgos	Cumplida	Ninguno
1.16	Representante de los obligacionistas	Cumplida	Ninguno

CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA DE EMISIÓN DE OBLIGACIONES POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015***Emisión de obligaciones aprobada por la Superintendencia de Compañías según Resolución Nos. SC-IMV-DJMV-DAYR-G-13-0002490***

Inmobiliaria del Sol S. A. Mobilsol realizó la segunda emisión de obligaciones por US\$4 millones aprobada por la Junta General de Accionistas y por la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. SC-IMV-DAYR-DJMV-G-11-0002490 del 25 de abril del 2013. Dicha emisión fue inscrita en el Registro de Mercado de Valores el 30 de abril del 2013. Las principales condiciones establecidas en el prospecto de oferta pública son:

Características de la emisión de obligaciones:

<u>NUMERAL</u>	<u>DESCRIPCIÓN</u>	<u>CUMPLE</u>	<u>COMENTARIOS</u>
1.1	Fecha del Acta de la Junta General de Accionistas	Cumplida	Ninguno
1.2	Valor y plazo	Cumplida	Ninguno
1.3	Unidad monetaria	Cumplida	Ninguno
1.4	Tasa de interés y forma de cálculo	Cumplida	Ninguno
1.5	Comienzo de intereses	Cumplida	Ninguno
1.6	Pago de intereses y amortización de capital	Cumplida	Al 31 de diciembre del 2015, la Compañía ha reconocido contablemente la provisión del capital e intereses. Ver Anexo 3.

CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA DE EMISIÓN DE OBLIGACIONES POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

<u>NUMERAL</u>	<u>DESCRIPCIÓN</u>	<u>CUMPLE</u>	<u>COMENTARIOS</u>
1.7	Agente pagador y lugar de pago	Cumplida	Ninguno
1.8	Resguardos		
	La Compañía se obliga a mantener los siguientes resguardos:		
	<ul style="list-style-type: none">• Para preservar el cumplimiento del objeto social o finalidad de las actividades del emisor, tendientes a garantizar el pago de las obligaciones a los inversionistas la compañía tendrá las siguientes medidas:<ul style="list-style-type: none">d) Mantener posicionamiento en el mercado.e) Sustituir pasivos y continuar con las inversiones necesarias en las Torres del Mall.f) Mantener buena relación con los proveedores y recurso humano.	Cumplida	
	<ul style="list-style-type: none">• No repartir dividendos mientras existan obligaciones en mora.	Cumplida	
	<ul style="list-style-type: none">• Mantener durante la vigencia de la emisión, la relación de los activos libres de gravamen sobre las obligaciones en circulación sin exceder el 80%. Ver anexo 4.	Cumplida	
	<ul style="list-style-type: none">• La compañía no podrá mantener en circulación valores por un monto que exceda dos veces su patrimonio.	Cumplida	
1.9	Mecanismo de garantía	Cumplida	Ver Anexo 4

CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA DE EMISIÓN DE OBLIGACIONES POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

<u>NUMERAL</u>	<u>DESCRIPCIÓN</u>	<u>CUMPLE</u>	<u>COMENTARIOS</u>
1.10	Garantía de la emisión	Cumplida	Ver Anexo 4
1.11	Destino de la emisión	Cumplida	Ver Anexo 2
1.12	Descripción del sistema de colocación	Cumplida	Ninguno
1.13	Procedimiento de rescates anticipados	No aplica	Ninguno
1.14	Contrato de Underwriting	No aplica	Ninguno
1.15	Calificadora de riesgos	Cumplida	Ninguno
1.16	Representante de los obligacionistas	Cumplida	Ninguno

CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA DE EMISIÓN DE OBLIGACIONES POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

Emisión de obligaciones aprobada por la Superintendencia de Compañías según Resolución Nos. SVC-INMV-DNAR-14-0005392

Inmobiliaria del Sol S. A. Mobilsol realizó la tercera emisión de obligaciones por US\$6 millones aprobada por la Junta General de Accionistas y por la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. SVC-INMV-DNAR-14-0005392 del 19 de agosto del 2014. Dicha emisión fue inscrita en el Registro de Mercado de Valores el 19 de Agosto del 2014. Las principales condiciones establecidas en el prospecto de oferta pública son:

Características de la emisión de obligaciones:

<u>NUMERAL</u>	<u>DESCRIPCIÓN</u>	<u>CUMPLE</u>	<u>COMENTARIOS</u>						
1.1	Fecha del Acta de la Junta General de Accionistas	Cumplida	Ninguno						
1.2	Valor y plazo	Cumplida	Ninguno						
	<p>El monto total de la emisión es de US\$6 millones, dividido dos series "A y B" de US\$4 millones y US\$2 millones respectivamente. El plazo establecido a partir de la fecha de emisión, según su clase es como sigue:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th><u>Series</u></th> <th><u>Plazo</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A</td> <td>1,800 días</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>2,160 días</td> </tr> </tbody> </table> <p>Cada clase a su vez estará dividida en series, de acuerdo al valor nominal de los títulos mínimo de US\$1,000 o múltiplos de esta suma.</p>	<u>Series</u>	<u>Plazo</u>	A	1,800 días	B	2,160 días		
<u>Series</u>	<u>Plazo</u>								
A	1,800 días								
B	2,160 días								
1.3	Unidad monetaria	Cumplida	Ninguno						
1.4	Tasa de interés y forma de cálculo	Cumplida	Ninguno						

CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA DE EMISIÓN DE OBLIGACIONES POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

<u>NUMERAL</u>	<u>DESCRIPCIÓN</u>	<u>CUMPLE</u>	<u>COMENTARIOS</u>
	La modalidad de cálculo de los intereses sobre las obligaciones es el 360/360.		
1.5	Comienzo de intereses Los inversionistas comenzarán a ganar intereses sobre las obligaciones a partir de la fecha de emisión de los títulos.	Cumplida	Ninguno
1.6	Pago de intereses y amortización de capital El pago de capital en la serie A cada 180 días y en la serie B cada 90 días con un periodo de gracias de 260 días y el pago de los intereses se realizará cada noventa (90) días, es decir trimestralmente.	Cumplida	Al 31 de diciembre del 2015, la Compañía ha reconocido contablemente la provisión del capital e intereses. Ver Anexo 3.
1.7	Agente pagador y lugar de pago Decevale S. A. actuará como Agente Pagador. Los pagos que deban hacerse a los inversionistas, se harán mediante transferencias bancarias o emisión de cheques.	Cumplida	Ninguno
1.8	Resguardos		
	<ul style="list-style-type: none">La Compañía se obliga a mantener los siguientes resguardos:<ul style="list-style-type: none">(a) Mantener semestralmente un indicador promedio de liquidez o circulante, mayor o igual a 0.70, a partir de la oferta pública y hasta la rendición total de los valores;(b) Los activos reales sobre los pasivos de la compañía deberán permanecer en niveles de mayor o igual a uno.	Cumplida	Al 31 de diciembre de 2015, el indicador promedio del último semestre fue de 1.06.
	<ul style="list-style-type: none">No repartir dividendos mientras existan obligaciones en mora.	Cumplida	
	<ul style="list-style-type: none">Mantener durante la vigencia de la emisión, la relación de los activos libres de gravamen sobre las obligaciones en circulación sin exceder el 80%. Ver anexo 4.	Cumplida	

**CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA DE EMISIÓN DE OBLIGACIONES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

<u>NUMERAL</u>	<u>DESCRIPCIÓN</u>	<u>CUMPLE</u>	<u>COMENTARIOS</u>	
1.9	Mecanismo de garantía	Garantía general, en los términos de la Ley de Mercado de Valores y sus Reglamentos.	Cumplida	Ver Anexo 4
1.10	Garantía de la emisión	La emisión estará respaldada por Garantía General en los términos de la Ley de Mercado de Valores y sus Reglamentos.	Cumplida	Ver Anexo 4
1.11	Destino de la emisión	Los recursos obtenidos de la presente emisión de obligaciones serán destinados a proyectos de inversión y reestructuración de pasivos.	Cumplida	Ver Anexo 2
1.12	Descripción del sistema de colocación	La colocación de las obligaciones se realizará a través del mercado bursátil o extrabursatil. El agente estructurador y colocador es Casa de Valores Advfin S. A.	Cumplida	Ninguno
1.13	Procedimiento de rescates anticipados	La presente emisión de obligaciones no contempla rescates anticipados.	No aplica	Ninguno
1.14	Contrato de Underwriting	La presente emisión de obligaciones no contempla contratos de Underwriting	No aplica	Ninguno
1.15	Calificadora de riesgos	La emisión fue calificada por la firma Latinoamericana SCRL S. A.	Cumplida	Ninguno
1.16	Representante de los obligacionistas	El representante de los obligacionistas será el Estudio Jurídico Pandzic & Asociados S. A.	Cumplida	Ninguno

**APLICACIÓN DE LOS RECURSOS CAPTADOS POR LA EMISIÓN DE
OBLIGACIONES
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

**Primera emisión de obligaciones aprobada por la Superintendencia de Compañías según Resolución
Nos. SC-IMV-DAYR-DJMV-G-11-0003669**

Los recursos provenientes de esta emisión de obligaciones fueron utilizados para el siguiente propósito:

Reestructuración de pasivos y capital de trabajo.

Un detalle de los pasivos cancelados con los fondos provenientes de la emisión de obligaciones es como sigue:

	<u>Valor pagado</u>
Reestructuración de pasivos	2,500,000
Capital de trabajo	<u>2,500,000</u>
TOTAL	<u>5,000,000</u>
Total recursos provenientes de la emisión de obligaciones	<u>5,000,000</u>
Diferencia	-

**Segunda emisión de obligaciones aprobada por la Superintendencia de Compañías según Resolución
Nos. SC-IMV-DJMV-DAYR-G-13-0002490**

Los recursos provenientes de esta emisión de obligaciones fueron utilizados para el siguiente propósito:

Reestructuración de pasivos y capital de trabajo.

Un detalle de los pasivos cancelados con los fondos provenientes de la emisión de obligaciones es como sigue:

	<u>Valor pagado</u>
Reestructuración de pasivos	2,000,000
Capital de trabajo	<u>2,000,000</u>
TOTAL	<u>4,000,000</u>
Total recursos provenientes de la emisión de obligaciones	<u>4,000,000</u>
Diferencia	-

**APLICACIÓN DE LOS RECURSOS CAPTADOS POR LA EMISIÓN DE
OBLIGACIONES
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

Tercera emisión de obligaciones aprobada por la Superintendencia de Compañías según Resolución Nos. SVC-INMV-DNAR-14-0005392

Los recursos provenientes de esta emisión de obligaciones fueron utilizados para el siguiente propósito:
Reestructuración de pasivos y capital de trabajo.

Un detalle de los pasivos cancelados con los fondos provenientes de la emisión de obligaciones es como sigue:

	Valor pagado
Reestructuración de pasivos	3,000,000
Capital de trabajo	<u>3,000,000</u>
TOTAL	<u>6,000,000</u>
Total recursos provenientes de la emisión de obligaciones	<u>6,000,000</u>
Diferencia	-

INMOBILIARIA DEL SOL S. A. MOBILSOL

ANEXO 3

**PROVISIONES PARA EL PAGO DE CAPITAL E INTERESES DE LA EMISIÓN DE OBLIGACIONES
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

Al 31 de diciembre del 2015, Inmobiliaria del Sol S. A. Mobilsol, tiene registrado en sus estados financieros los siguientes saldos relacionados con la emisión de obligaciones:

	<u>31/12/15</u>
Primera emisión, Serie A, con vencimientos trimestrales hasta marzo del 2017 e interés promedio del 7.75% anual.	845,300
Segunda emisión, Serie B, con vencimientos trimestrales hasta mayo del 2018 e interés promedio del 7.75% anual.	1,987,992
Tercera emisión, Serie A, con vencimientos trimestrales hasta septiembre del 2019 e interés promedio del 8.25% anual.	<u>5,105,232</u>
Total	<u>7,938,524</u>
	<u>31/12/15</u>
<i>Clasificación:</i>	
Corriente	2,841,365
No corriente	<u>5,096,889</u>
Total	<u>7,938,254</u>

**GARANTÍAS QUE RESPALDAN LA EMISIÓN DE OBLIGACIONES
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

Un resumen de las garantías entregadas por la emisión de obligaciones es como sigue:

<u>Tipo de garantía</u>	<u>Activos en garantía</u>	<u>Saldo</u> (en U.S. dólares)
General	Activos totales	75,178,660
	(-) Activos entregados en garantía de otras obligaciones.	(34,762,198)
	(-) Activos diferidos	<u>(2,976,567)</u>
	Total de activos libres de gravamen	40,416,462
		<u>80%</u>
	Monto máximo disponible	<u>32,333,170</u>
	Obligaciones no redimidas	<u>7,938,524</u>
	Excedente	<u>24,394,646</u>

Nota: No se tiene garantía específica por emisión de obligaciones.

**PRESENTACIÓN, REVELACIÓN Y BASES DE RECONOCIMIENTO COMO
ACTIVOS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LAS CUENTAS POR COBRAR A
EMPRESAS VINCULADAS POR EL AÑO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

Cuentas por cobrar - Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, son medidos al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva. Los intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resulte inmaterial.

Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

A continuación se detallan los principales saldos por cobrar con compañías relacionadas:

	<u>31/12/15</u>
<i>Cuentas por cobrar:</i>	
Cosmocenter S. A.	11,163
Promoinmed S. A.	7,896
Consortio Nobis S. A.	<u>6,919</u>
Total	<u>25,978</u>
