

Inmobiliaria del Sol S. A. Mobilsol

Estados financieros por el año terminado
el 31 de diciembre del 2017 e Informe de los
Auditores Independientes.

INMOBILIARIA DEL SOL S. A. MOBILSOL

ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe de los Auditores Independientes	1 – 4
Estado de situación financiera	5
Estado de resultado integral	6
Estado de cambios en el patrimonio	7
Estado de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9 – 40

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:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Inmobiliaria del Sol S. A. Mobilsol que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Inmobiliaria del Sol S. A. Mobilsol al 31 de diciembre del 2017, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más adelante en este informe en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*". Somos independientes de Inmobiliaria del Sol S. A. Mobilsol de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Cuestión clave de auditoría

La cuestión clave de auditoría es aquella que, según nuestro juicio profesional, ha sido de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Esta cuestión ha sido tratada en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre esta cuestión.

Valuación de propiedades de inversión

Durante los últimos años la Compañía ha realizado una inversión significativa en edificio e instalaciones, con la finalidad de incrementar la concurrencia de personas al centro comercial y generar mayores ingresos para sus concesionarios. Al 31 de diciembre del 2017 el saldo de propiedad de inversión asciende a US\$65.8 millones, que representa el 90% del total de activos. La apropiada valuación de estos activos depende del monitoreo constante por parte de la Administración, así como de juicios significativos para determinar las vidas útiles. En razón de estos aspectos, consideramos esta situación como un asunto clave de auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría para cubrir el asunto antes descrito incluyeron lo siguiente:

- Comprendimos y evaluamos el diseño e implementación de los controles relevantes relacionados con la asignación de vidas útiles de las propiedades de inversión.
- Del detalle de propiedades de inversión, realizamos una selección de muestras para realizar la observación física de los activos con la finalidad de verificar su existencia y estado de funcionamiento.
- Basados en las muestras seleccionadas, indagamos con el responsable del departamento técnico y obtuvimos información soporte sobre los mantenimientos preventivos y correctivos que se aplican a los edificios e instalaciones del Centro Comercial y el tiempo estimado de uso de los activos seleccionados con el objetivo de evaluar la razonabilidad de las vidas útiles asignadas.
- Comprobamos una muestra de los valores referenciales utilizados en el avalúo para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión.
- Revisamos lo apropiado de las revelaciones en los estados financieros.

En el desarrollo de nuestras pruebas no identificamos excepciones significativas

Información presentada en adición a los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, pero no incluye el juego completo de estados financieros y nuestro informe de auditoría. Se espera que dicha información sea puesta a nuestra disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

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

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.

Una vez que leamos el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto a los Encargados del Gobierno de la Compañía.

Responsabilidad de la Administración y los Directores de la Compañía por los estados financieros

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

En la preparación de los estados financieros adjuntos, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

Los Directores de la Compañía, son responsables de la supervisión del proceso de información financiera.

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

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a esos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que

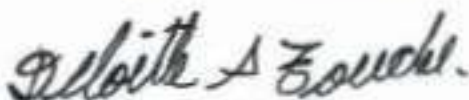
pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Proporcionamos a los responsables de la Administración una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética en relación con la independencia e informamos acerca de todas las relaciones y otros asuntos de los que se pueden esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos comunicados a la Administración y Directorio de la Compañía, determinamos aquellos que fueron más significativos en la auditoría de los estados financieros del año actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque razonablemente esperamos que las consecuencias adversas superarían los beneficios de interés público de la comunicación.



Guayaquil, Abril 18, 2018
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 2017**

ACTIVOS	Notas	31/12/17	31/12/16
		(en U.S. dólares)	
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4, 15	2,094,925	2,053,189
Cuentas por cobrar	5, 15, 18	1,157,333	1,095,605
Impuestos	11	145,821	115,127
Inventarios		76,551	129,038
Otros		<u>274,401</u>	<u>260,946</u>
Total activos corrientes		<u>3,749,031</u>	<u>3,653,905</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Cuentas por cobrar	5	85,286	154,288
Propiedades de inversión	7	65,823,270	65,953,904
Propiedades y equipos	6	1,447,758	1,218,471
Impuesto diferido	11	<u>2,558,904</u>	<u>2,601,906</u>
Total activos no corrientes		<u>69,915,218</u>	<u>69,928,569</u>
TOTAL		<u>73,664,249</u>	<u>73,582,474</u>

Ver notas a los estados financieros

**Sr. Bruno Zavala**
Gerente General

PASIVOS Y PATRIMONIO

PASIVOS Y PATRIMONIO	Notas	31/12/17	31/12/16
		(en U.S. dólares)	
PASIVOS CORRIENTES:			
Préstamos	8, 15	1,616,899	2,033,580
Cuentas por pagar	9, 15, 18	1,348,476	459,161
Impuestos	11	567,365	424,881
Obligaciones acumuladas	13	1,532,966	1,574,142
Ingresos diferidos	10	1,445,888	1,907,501
Otros		<u>424,799</u>	<u>710,890</u>
Total pasivos corrientes		<u>6,936,393</u>	<u>7,110,155</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Préstamos	8, 15	1,500,000	3,100,000
Cuentas por pagar	9, 15	518,096	3,569,952
Obligaciones por beneficios definidos	14	428,000	391,699
Ingresos diferidos	10	14,097,245	15,033,835
Otros		<u>128,482</u>	<u>138,171</u>
Total pasivos no corrientes		<u>16,671,823</u>	<u>22,233,657</u>
Total pasivos		<u>23,608,216</u>	<u>29,343,812</u>
PATRIMONIO:			
Capital social	16	14,359,415	14,359,415
Reservas		23,646,443	17,704,963
Utilidades retenidas		<u>12,050,175</u>	<u>12,174,284</u>
Total patrimonio		<u>50,056,033</u>	<u>44,238,662</u>
TOTAL		<u>73,664,249</u>	<u>73,582,474</u>



Ing. Frank Guíjarro
Subgerente Financiero



Ing. Eder Macías
Contador General

INMOBILIARIA DEL SOL S. A. MOBILSOL**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

		Año terminado	
	Notas	31/12/17	31/12/16
		(en U.S. dólares)	
INGRESOS:			
Valor mensual de concesión		11,761,243	11,621,835
Valor inicial de concesión	10	2,063,114	2,172,929
Alícuota de mantenimiento		3,499,977	3,481,241
Concesión de espacios publicitarios		2,484,316	2,521,835
Alquiler de salones de eventos		475,786	430,079
Otros		<u>334,339</u>	<u>246,143</u>
Total		20,618,775	20,474,062
Gastos generales y administrativos	17	(11,510,005)	(12,439,620)
Gastos de publicidad	17	(817,396)	(815,465)
(Costos) ingresos financieros, netos		(1,113,202)	293,142
Otros ingresos, netos		<u>119,752</u>	<u>165,322</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		<u>7,297,924</u>	<u>7,677,441</u>
Gasto por impuesto a la renta:	11		
Corriente		(1,431,302)	(1,361,300)
Diferido		<u>(43,002)</u>	<u>(374,661)</u>
Total		<u>(1,474,304)</u>	<u>(1,735,961)</u>
UTILIDAD DEL AÑO		<u>5,823,620</u>	<u>5,941,480</u>
OTRO RESULTADO INTEGRAL:			
<i>Partidas que no se reclasificarán posteriormente a resultados:</i>			
Nuevas mediciones de obligaciones por beneficios definidos		<u>(6,249)</u>	<u>50,065</u>
TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u>5,817,371</u>	<u>5,991,545</u>
Utilidad básica por acción	16	0.41	0.42

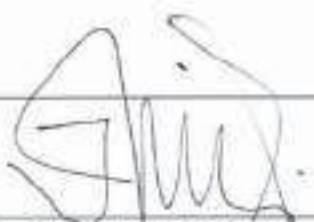
Ver notas a los estados financieros


Sr. Bruno Zavala
Gerente General
Ing. Frank Guijarro
Subgerente Financiero
Ing. Eder Macías
Contador General

INMOBILIARIA DEL SOL S. A. MOBILSOL**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

	<u>Capital social</u>	<u>Reservas</u> ...(en U.S. dólares)...	<u>Utilidades retenidas</u>	<u>Total</u>
Enero 1, 2016	14,359,415	12,368,105	11,519,597	38,247,117
Utilidad			5,941,480	5,941,480
Otro resultado integral			50,065	50,065
Apropiación		<u>5,336,858</u>	<u>(5,336,858)</u>	
Diciembre 31, 2016	14,359,415	17,704,963	12,174,284	44,238,662
Utilidad			5,823,620	5,823,620
Otro resultado integral			(6,249)	(6,249)
Apropiación, nota, 16		<u>5,941,480</u>	<u>(5,941,480)</u>	
Diciembre 31, 2017	<u>14,359,415</u>	<u>23,646,443</u>	<u>12,050,175</u>	<u>50,056,033</u>

Ver notas a los estados financieros.


Sr. Bruno Zavala
Gerente General
Ing. Frank Guijarro
Subgerente Financiero
Ing. Eder Macías
Contador General

INMOBILIARIA DEL SOL S. A. MOBILSOL**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

	Año terminado	
	31/12/17	31/12/16
	(en U.S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	20,559,092	18,531,048
Pagado a proveedores, empleados y otros	(11,075,114)	(10,114,972)
Pagado por participación a trabajadores	(1,354,495)	(1,252,466)
Impuesto a la renta	(1,269,934)	(1,207,601)
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación	<u>6,859,549</u>	<u>5,956,009</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de propiedades y equipo	(508,075)	(164,789)
Adquisición de propiedad de inversión	(880,288)	(266,366)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(1,388,363)</u>	<u>(431,155)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Pago de capital de préstamos	(2,025,000)	(3,097,068)
Pago a accionistas	(3,054,465)	(2,277,149)
Intereses pagados	(349,985)	(552,177)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	<u>(5,429,450)</u>	<u>(5,926,394)</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:		
Incremento (disminución) neta en efectivo y equivalentes	41,736	(401,540)
Saldo al comienzo del año	<u>2,053,189</u>	<u>2,454,729</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	<u>2,094,925</u>	<u>2,053,189</u>
TRANSACCIÓN QUE NO GENERÓ MOVIMIENTO DE EFECTIVO		
Cesión de acreencias entre compañías relacionadas		342,897
Refinanciación de cuentas por pagar a compañías relacionadas		<u>4,448,160</u>

Ver notas a los estados financieros

Sr. Bruno Zavaia
Gerente GeneralIng. Frank Gujjarro
Subgerente FinancieroIng. Eder Macías
Contador General

INMOBILIARIA DEL SOL S. A. MOBILSOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

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 2017, el personal total de la Compañía es de 109 empleados, que se encuentran distribuidos en los diversos departamentos de la Compañía.

La Compañía es una subsidiaria de Beauport S. A., entidad domiciliada en el Ecuador, y su controladora final es Unionar S. A., una entidad domiciliada en la República Oriental del Uruguay.

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 periodo, 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).

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de ventas y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados del valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustado los estimados de flujo de efectivo futuros.

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

Al 31 de diciembre del 2017, 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 imponibles 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 periodo.

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 imponibles. 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.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada período sobre el que se informe y se debe reducir, en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente utilidad gravable (tributaria), en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

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.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

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. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su importe en libros representa el valor actual de dicho flujo de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

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, son generalmente clientes que alquilan espacios representativos en el centro comercial a quienes se les denomina "clientes ancla", con los cuales 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 Valor Mensual de Concesión - Se registran con crédito a los resultados con base en su realización y corresponde a los valores de alquiler devengados.

2.10.2 Valores Iniciales de Concesión - VIC - Los "valores iniciales de concesión" se reconocen inicialmente en el rubro de Ingresos Diferidos, 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.

2.10.3 Concesión de espacios publicitarios - Se registran con crédito a resultados con base en 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 con base en 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 con base en su realización y corresponde al alquiler de salones de eventos.

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 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.

2.15.3 Deterioro de activos financieros al costo amortizado - Los activos financieros son probados por deterioro de valor al final de cada período sobre el cual se informa. Un activo financiero estará deteriorado cuando exista evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero se han visto afectados.

Las cuentas por cobrar incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Esta provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar, para lo cual, el responsable del área evalúa al cierre del ejercicio las condiciones financieras reales de cada cliente.

2.15.4 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. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado de forma colateral por los ingresos recibidos.

En la baja total en cuentas de un activo financiero, la diferencia entre el importe en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir, así como el resultado acumulado que habían sido reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el patrimonio se reconoce en el resultado del período.

2.15.5 Método de la tasa de interés efectiva - Es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de imputación del ingreso financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados (incluyendo comisión, puntos básicos de intereses pagados o recibidos, costos de transacción y otras primas o descuentos que estén incluidos en el cálculo de la tasa de interés efectiva) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o, cuando sea adecuado, en un período más corto, con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

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.

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. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en el resultado del periodo.

2.17 Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas que son mandatoriamente efectivas en el año actual.

Durante el año en curso, la Compañía ha aplicado las siguientes modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que son mandatoriamente efectivas a partir del 1 de enero del 2017 o posteriormente.

Modificaciones a la NIC 7 Iniciativa de Revelación

La Compañía ha aplicado estas modificaciones por primera vez en el año en curso. Las modificaciones requieren que una entidad revele información que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en las obligaciones derivadas de las actividades de financiación, incluyendo tanto los cambios que son en efectivo como aquellos que no son en efectivo.

Los pasivos de la Compañía provenientes de actividades de financiación consisten en préstamos (nota 8). Una conciliación entre los saldos de apertura y el cierre de estos saldos se proporciona en la nota 8. De acuerdo con las disposiciones del periodo de transición de estas modificaciones, la Compañía no ha revelado información comparativa para el periodo anterior. La aplicación de estas modificaciones no ha tenido ningún impacto en los estados financieros de la Compañía.

Modificaciones a la NIC 12 Reconocimiento de activos por impuestos diferidos de las pérdidas no realizadas

La Compañía ha aplicado estas modificaciones por primera vez en el año en curso. Las enmiendas aclaran cómo una entidad debe evaluar si existirán suficientes ganancias fiscales futuras las cuales puedan ser utilizadas como diferencias temporales deducibles.

La aplicación de estas modificaciones no ha tenido ningún impacto en los estados financieros de la Compañía ya que la Administración de la Compañía evalúa la suficiencia de las ganancias fiscales futuras de una manera que es consistente con estas modificaciones.

2.18 Normas nuevas y revisadas emitidas, pero aún no efectivas –

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. Un detalle es como sigue:

<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 (Y respectivas aclaraciones)	Enero 1, 2018
NIIF 16	Arrendamientos	Enero 1, 2019
CINIIF 23	La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias	Enero 1, 2019
Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015 – 2017	Enmiendas a la NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23	Enero 1, 2019

Se permite la aplicación anticipada de estas normas nuevas y revisadas.

NIIF 9 Instrumentos financieros

La NIIF 9 emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó posteriormente en octubre del 2010 para incluir los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como su baja en los estados financieros, y en noviembre del 2013, incluyó nuevos requisitos para la contabilidad de cobertura general. En julio del 2014, se emitió otra versión revisada de la NIIF 9, principalmente para incluir lo siguiente:

- Requerimientos de deterioro para activos financieros y,
- Modificaciones limitadas a los requisitos de clasificación y medición al introducir una categoría de medición a "valor razonable con cambios en otro resultado integral", para ciertos instrumentos deudores simples.

Los requisitos claves de la NIIF 9:

- Todos los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la NIIF 9, se reconocerán posteriormente a su costo amortizado o valor razonable. Específicamente, los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo sea el de recaudar los flujos de efectivo contractuales, y que tengan flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente por lo general se miden al costo amortizado al final de los períodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocio cuyo objetivo se cumpla tanto al recaudar los flujos de efectivo contractuales como por la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales del activo financiero que dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que solo constituyen pagos de capital e intereses sobre el importe del principal pendiente, son medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral. Todas las otras inversiones de deuda y de patrimonio se miden a sus valores razonables al final de los períodos contables posteriores. Además, bajo la NIIF 9, las entidades pueden hacer una elección irrevocable para presentar en otro resultado integral, los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión en acciones o participaciones de patrimonio (no mantenida para negociar ni que incluya una consideración contingente reconocida por el comprador en una combinación de negocios de acuerdo con NIIF 3), y solo con el ingreso por dividendos generalmente reconocido en el resultado del período.
- Respecto al deterioro de activos financieros, la NIIF 9 establece un modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada, contrario al modelo de deterioro por pérdida crediticia incurrida, de conformidad con la NIC 39. El modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada requiere que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y cambios en esas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, ya no es necesario que ocurra un evento antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias.

Con base en un análisis de los activos y pasivos financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2017, considerando los hechos y circunstancias que existan a esa fecha, la Administración de la Compañía ha evaluado el impacto de la NIIF 9 en los estados financieros de la Compañía de la siguiente manera:

Clasificación y medición

Todos los activos y pasivos financieros de la Compañía se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es el de recaudar los flujos de efectivo contractuales, por lo tanto, continuarán siendo medidos con las mismas bases actualmente adoptadas de acuerdo con la NIC 39.

Deterioro

Todos los activos financieros de la Compañía estarán sujetos a la evaluación de deterioro de acuerdo con la NIIF 9. 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. La Compañía espera aplicar el enfoque simplificado para reconocer las pérdidas esperadas por todo el plazo del activo para sus cuentas por cobrar comerciales y

otras cuentas por cobrar. En general, la Administración prevé que la aplicación del modelo de pérdida de crédito esperada de la NIIF 9 dará lugar a un reconocimiento más temprano de las pérdidas de crédito para los activos financieros respectivos y se incrementará el valor de la pérdida reconocida para estos activos.

NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con los clientes

La NIIF 15 establece un solo modelo extenso y detallado que deben utilizar las entidades en el registro y reconocimiento de ingresos procedentes de contratos con clientes. La NIIF 15 reemplazará el actual lineamiento de reconocimiento de Ingresos, incluyendo la NIC 18 Ingresos, la NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones respectivas en la fecha en que entre en vigencia.

El principio fundamental de la NIIF 15 es que una entidad debería reconocer el ingreso en la medida que represente la transferencia de bienes o servicios establecidos contractualmente a los clientes, en un importe que refleje la contraprestación que la entidad espera recibir a cambio de esos bienes o servicios. Específicamente, la norma añade un modelo de 5 pasos para contabilizar el ingreso:

Paso 1: identificar el contrato con los clientes.

Paso 2: identificar las obligaciones de ejecución o desempeño en el contrato.

Paso 3: determinar el precio de la transacción.

Paso 4: distribuir el precio de transacción a las obligaciones de ejecución del contrato.

Paso 5: reconocer el ingreso cuando (o en la medida que) la entidad satisfaga la obligación de ejecución.

Según la NIIF 15, una entidad contabiliza un ingreso cuando (o en la medida que) se satisfaga una obligación de ejecución, es decir, cuando el "control" de los bienes y servicios relacionados con una obligación de ejecución particular es transferido al cliente. Se han añadido muchos más lineamientos detallados en la NIIF 15 para poder analizar situaciones específicas. Además, la NIIF 15 requiere amplias revelaciones.

La Compañía reconoce ingresos principalmente por la explotación del centro comercial de su propiedad, denominado "Mall del Sol", mediante la suscripción de diversos tipos de contratos de concesión (alquiler) con sus clientes. Las contraprestaciones derivadas de estos contratos, se dividen en valores iniciales de concesión – VIC, valores mensuales de concesión – VMC, alícuotas de mantenimiento, concesión de espacios publicitarios y alquiler de salones. Estos ingresos son reconocidos con base en su realización, excepto por los valores iniciales de concesión – VIC, los cuales se reconocen inicialmente en el rubro de Ingresos Diferidos, y posteriormente se reconocen en resultados en línea recta durante el plazo del contrato de concesión, independientemente del momento de su cobro. Por lo antes indicado, la Administración de la Compañía considera que el tratamiento actual continuará siendo apropiado bajo NIIF 15.

NIIF 16: Arrendamientos

La NIIF 16 introduce un modelo integral para la identificación de contratos de arrendamiento y tratamiento contable para arrendador y arrendatario, la NIIF 16 reemplaza la actual guía de arrendamientos incluida en la NIC 17 e interpretaciones relacionadas.

NIIF 16 diferencia entre arrendamientos y contratos de servicio sobre la base de si un activo identificado es controlado por el cliente. La diferenciación entre arrendamiento operativo y arrendamiento financiero ha sido eliminada para la contabilidad del arrendatario y es reemplazada por un modelo en el cual el derecho de uso del activo y su correspondiente pasivo tiene que ser reconocido por el arrendatario para todos los arrendamientos, excepto los arrendamientos de corto plazo y aquellos con un valor bajo de activo.

El derecho de uso del activo es inicialmente medido al costo y subsecuentemente medido al costo (sujeto a ciertas excepciones) menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, ajustado por cualquier remediación del pasivo del arrendatario. El pasivo del arrendatario es inicialmente medido al valor presente de los pagos del arrendamiento que no son pagados a esa fecha. Posteriormente el pasivo del arrendatario es ajustado por intereses y pagos, así como el impacto de las modificaciones al arrendamiento, entre otros. En adición, la clasificación de los flujos de caja de los pagos por arrendamientos operativos de acuerdo con NIC 17 son presentados como flujos de caja de actividades de operación, mientras que de acuerdo con el modelo de NIIF 16 los pagos por arrendamiento serán divididos en principal e interés los cuales serán presentados como flujos de caja de actividades de financiamiento y de operación, respectivamente.

En contraste a la contabilidad del arrendatario, la NIIF 16 sustancialmente mantiene los requerimientos de NIC 17 para la contabilidad del arrendador y continúa con el requerimiento de clasificar el arrendamiento como operativo o financiero. Extensas revelaciones son requeridas con NIIF 16.

La Compañía posee contratos de arrendamiento operativo vigentes al 31 de diciembre del 2017 por la concesión (alquiler) de espacios en el centro comercial de su propiedad, sobre los cuales actúa bajo calidad de arrendador. La Administración de la Compañía considera que el tratamiento actual sobre estos arrendamientos continuará siendo apropiado bajo NIIF 16, por lo cual estima que la aplicación de las modificaciones en el futuro no tendrá un impacto en los estados financieros separados de la Compañía.

Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía no tiene contratos de arrendamiento financieros en los que sea arrendador o arrendatario.

CINIIF 23 La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias

Esta Interpretación aclara cómo aplicar los requerimientos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando existe incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias. Establece que una entidad determinará si considerar cada tratamiento impositivo incierto por separado o en conjunto con otro u otros tratamientos impositivos inciertos sobre la base del enfoque que mejor prediga la resolución de la incertidumbre. Adicionalmente, establece que una entidad considerará si es probable que la autoridad fiscal acepte un tratamiento impositivo incierto y reflejará el resultado de dicha evaluación en la determinación de la ganancia fiscal (pérdida fiscal), las bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales.

La Administración de la Compañía anticipa que la aplicación de esta Interpretación no tendría un impacto significativo en los estados financieros de la Compañía, sin embargo, no es posible determinar los efectos hasta que un análisis detallado haya sido completado.

Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015 - 2017

Las mejoras anuales incluyen enmiendas a la NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23, que aún no son obligatoriamente efectivas para la Compañía y que se detallan a continuación:

- NIIF 3 Combinación de Negocios y NIIF 11 Acuerdos Conjuntos – clarifica que una entidad debe efectuar una remediación de sus intereses previamente mantenidos en una operación conjunta cuando obtiene el control del negocio.
- NIC 12 Impuesto a las Ganancias – clarifica que una entidad registra de la misma forma todas las consecuencias impositivas que resulten de pagos de dividendos.
- NIC 23 Costos de Financiamiento – clarifica que una entidad debe considerar como parte de los préstamos generales, cualquier préstamo originalmente efectuado para desarrollar un activo, cuando el activo está listo para el uso pretendido o su venta.

La Administración de la Compañía estima que la aplicación de estas modificaciones en el futuro no tendrá impacto significativo en los estados financieros de la Compañía.

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

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Efectivo	1,725	293,111
Bancos	774,160	731,616
Inversiones temporales	<u>1,319,040</u>	<u>1,028,462</u>
Total	<u>2,094,925</u>	<u>2,053,189</u>
Al 31 de diciembre del 2017:		

- Bancos representan saldos en cuentas corrientes en bancos locales, los cuales no generan intereses.
- Inversiones temporales corresponde principalmente a un fondo de inversión por US\$1.3 millones denominado Fideicomiso Fondo Real, administrado por Fideval S. A.

Administradora de Fondos y Fideicomisos, el cual genera una tasa de interés anual del 3.4%. Estas inversiones poseen una fecha máxima de liberación de 3 días para su retiro, luego de efectuar su depósito en el fondo de inversión, posterior de este plazo, la Compañía podrá solicitar la devolución del efectivo o mantener el mismo para la generación de intereses.

5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Comerciales:		
Valor inicial de concesión - VIC	372,668	517,889
Valor mensual de concesión - VMC	641,259	475,164
Servicios de publicidad	125,362	144,766
Otros servicios	<u>134,689</u>	<u>93,248</u>
Subtotal	1,273,978	1,231,067
Relacionadas, nota 18	27,945	30,312
Anticipo a proveedores	23,694	51,213
Empleados	14,931	9,275
Otras	24,691	16,378
Provisión para cuentas incobrables	<u>(122,620)</u>	<u>(88,352)</u>
Total	<u>1,242,619</u>	<u>1,249,893</u>
Clasificación:		
Corriente	1,157,333	1,095,605
No Corriente	<u>85,286</u>	<u>154,288</u>
Total	<u>1,242,619</u>	<u>1,249,893</u>

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

Corriente	176,091	446,849
Vencido en días:		
1 - 60	714,077	530,556
61 - 90	27,935	88,312
91 - 360	173,811	127,015
Mayor a 360	<u>182,064</u>	<u>38,335</u>
Total cuentas por cobrar comerciales	<u>1,273,978</u>	<u>1,231,067</u>

6. PROPIEDADES Y EQUIPOS

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Costo	2,622,691	2,388,466
Depreciación acumulada	<u>(1,174,933)</u>	<u>(1,169,995)</u>
Total	<u>1,447,758</u>	<u>1,218,471</u>

	31/12/17	31/12/16
<u>Clasificación:</u>		
Equipos	1,231,420	949,939
Muebles y enseres	169,446	200,826
Equipos de computación	44,206	53,200
Vehículos	<u>2,686</u>	<u>14,506</u>
Total	<u>1,447,758</u>	<u>1,218,471</u>

Los movimientos de propiedades y equipos fueron como sigue:

	Equipos	Muebles y enseres	Equipos de computación	Vehículos	Total
<u>Costo</u>					
Enero 1, 2016	1,827,381	346,672	99,019	43,740	2,316,812
Adquisiciones	152,780	7,857	4,152		164,789
Bajas	<u>(88,216)</u>	<u>(919)</u>	<u>(4,000)</u>	<u>—</u>	<u>(93,135)</u>
Diciembre 31, del 2016	1,891,945	353,610	99,171	43,740	2,388,466
Adquisiciones	478,890	4,360	24,825		508,075
Baja	<u>(229,183)</u>	<u>—</u>	<u>(8,962)</u>	<u>(35,705)</u>	<u>(273,850)</u>
Diciembre 31, del 2017	<u>2,141,652</u>	<u>357,970</u>	<u>115,034</u>	<u>8,035</u>	<u>2,622,691</u>
<u>Depreciación</u>					
Enero 1, 2016	(835,180)	(118,167)	(20,958)	(20,486)	(994,791)
Depreciación	(194,578)	(35,297)	(29,013)	(8,748)	(267,636)
Baja	<u>87,752</u>	<u>680</u>	<u>4,000</u>	<u>—</u>	<u>92,432</u>
Diciembre 31, del 2016	(942,006)	(152,784)	(45,971)	(29,234)	(1,169,995)
Depreciación	(196,248)	(35,740)	(33,820)	(6,890)	(272,698)
Bajas	<u>228,023</u>	<u>—</u>	<u>8,962</u>	<u>30,775</u>	<u>267,760</u>
Diciembre 31, del 2017	<u>(910,231)</u>	<u>(188,524)</u>	<u>(70,829)</u>	<u>(5,349)</u>	<u>(1,174,933)</u>

Al 31 de diciembre del 2017, adquisiciones incluye principalmente compra de transformadores y aires acondicionados para el centro comercial por US\$261,103 y adquisición de equipos eléctricos y laptops por US\$115,832 y US\$12,629; respectivamente.

7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Terrenos	24,931,547	24,931,547
Edificios	43,215,382	43,026,457
Instalaciones	4,550,800	4,208,222
Construcciones en curso	<u>608,868</u>	<u>260,083</u>
Subtotal	73,306,597	72,426,309
<i>Menos:</i>		
Depreciación acumulada	<u>(7,483,327)</u>	<u>(6,472,405)</u>
Total	<u>65,823,270</u>	<u>65,953,904</u>

Al 31 de diciembre de 2017, propiedades de inversión comprende principalmente locales comerciales en Centro Comercial Mall Del sol, los cuales son entregados en arrendamiento a terceros. La titularidad legal de estos activos es propiedad del Fideicomiso Mercantil FIMALL, sobre el cual la Compañía posee derechos fiduciarios, nota 19.

Durante el año 2017, la Compañía realizó trabajos para el arreglo de aceras y cerramientos de la zona de parques por US\$152,134 e instalación de sistema contra incendio del centro comercial por US\$312,406.

El valor razonable de la propiedad de inversión al 31 de diciembre del 2017 asciende a US\$113 millones, el referido importe 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.

8. PRÉSTAMOS

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<i>Garantizados - al costo amortizado:</i>		
Emisión de obligaciones	<u>3,116,899</u>	<u>5,133,580</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	1,616,899	2,033,580
No corriente	<u>1,500,000</u>	<u>3,100,000</u>
Total	<u>3,116,899</u>	<u>5,133,580</u>

Emisión de obligaciones: Un detalle es como sigue:

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<i>Primer tramo:</i>		
Primera emisión, Serie A, con vencimientos trimestrales hasta marzo del 2017 e interés promedio del 7.75% anual.		25,075
Segunda emisión, Serie B, con vencimientos trimestrales hasta mayo del 2018 e interés promedio del 7.75% anual.	399,360	1,211,300
<i>Primer tramo:</i>		
Tercera emisión, Serie A, con vencimientos trimestrales hasta septiembre del 2019 e interés promedio del 8.25% anual.	1,610,267	2,395,380
<i>Segundo tramo:</i>		
Tercera emisión, Serie B, con vencimientos trimestrales hasta septiembre del 2020 e interés promedio del 8.50% anual.	<u>1,107,272</u>	<u>1,501,825</u>
Total	<u>3,116,899</u>	<u>5,133,580</u>

Al 31 de diciembre del 2017, las obligaciones financieras incluyen intereses por pagar a inversionistas por US\$21,305.

Durante el periodo de vigencia de las emisiones de obligaciones, la Compañía se compromete a mantener entre otros los siguientes resguardos principalmente:

- Para la segunda y tercera emisión - Mantener durante la vigencia de la emisión, la relación de los activos libres de gravamen sobre las obligaciones en circulación sin exceder el 80%. Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía mantiene una relación del 6.09%.
- Para la segunda emisión - La compañía no podrá mantener en circulación valores por un monto que exceda dos veces su patrimonio. Al 31 de diciembre de 2017, las emisiones de obligaciones de la Compañía representan el 6.22% del patrimonio.
- Para la tercera emisión:
 - 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. Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía mantiene un índice de liquidez del 1.90.
 - Los activos reales sobre los pasivos de la compañía deberán permanecer en niveles de mayor o igual a uno. Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía mantiene una relación del 23.63%.

Estas emisiones se encuentran garantizadas con Garantía General, en los términos de la Ley de Mercado de Valores y sus Reglamentos.

Durante el año 2017, la Compañía reconoció en los resultados del ejercicio US\$334,598 por concepto de costos financieros, relacionados con la emisión de obligaciones y titularización.

Los vencimientos contractuales futuros de las obligaciones financieras al 31 de diciembre del 2017, son como sigue:

Años

2019	1,200,000
2020	<u>300,000</u>
Total	1,500,000

Reconciliación de pasivos provenientes de actividades de financiamiento

	Enero 1, 2017	Flujos de efectivo (1)	Otros cambios (2)	Diciembre 31, 2017
Emisión de obligaciones	5,133,580	(2,025,000)	358,303	3,116,899

(1) Incluye pagos efectuados por capital.

(2) Incluye devengamiento de intereses por US\$334,598, amortización de costos generados por la emisión de obligaciones por US\$23,705 y pago de intereses por US\$349,985.

9. CUENTAS POR PAGAR

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Relacionadas, nota 18	1,496,275	3,813,536
Proveedores	<u>370,297</u>	<u>215,577</u>
Total	<u>1,866,572</u>	<u>4,029,113</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	1,348,476	459,161
No Corriente	<u>518,096</u>	<u>3,569,952</u>
Total	<u>1,866,572</u>	<u>4,029,113</u>

Proveedores - Al 31 de diciembre del 2017, 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 2017, corresponde a porción corriente y largo plazo por concepto de Valor Inicial de Concesión (VIC) de 128 concesionarios, a plazos promedios de 1, 5, 10 años, y dos contratos tienen vencimiento a 50 años, de acuerdo con los términos de los contratos suscritos.

	Año terminado	
	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Saldos al inicio del año	16,941,336	18,544,237
Reconocimiento de ingreso	(2,063,114)	(2,172,929)
Nuevos contratos	812,670	634,618
Devoluciones de VIC	<u>(147,759)</u>	<u>(64,590)</u>
Saldos al final del año a favor	<u>15,543,133</u>	<u>16,941,336</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	1,445,888	1,907,501
No Corriente	<u>14,097,245</u>	<u>15,033,835</u>
Total	<u>15,543,133</u>	<u>16,941,336</u>

Los vencimientos contractuales futuros del ingreso diferido al 31 de diciembre del 2017, son como sigue:

<u>Años</u>	
2019	121,641
2020	430,319
2021	312,057
2022	493,128
2023 - 2047	<u>12,740,100</u>
Total	<u>14,097,245</u>

Al 31 de diciembre del 2017, incluyen 115 contratos de concesión con vencimientos hasta el año 2020.

11. IMPUESTOS

11.1 Activos y pasivos por impuestos corrientes

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<i>Activo por impuesto corriente:</i>		
Impuesto al valor agregado - IVA	108,680	78,424
Retenciones de IVA	<u>37,141</u>	<u>36,703</u>
Total	<u>145,821</u>	<u>115,127</u>
<i>Pasivos por impuesto corriente:</i>		
Impuesto al Valor Agregado - IVA	301,823	344,147
Retenciones de IVA por pagar	59,775	34,398
Impuesto a la renta	183,121	21,753
Retenciones en la fuente por pagar	<u>22,646</u>	<u>24,583</u>
Total	<u>567,365</u>	<u>424,881</u>

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

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	7,297,924	7,677,441
Gastos no deducibles (1)	905,633	984,840
Ingresos exentos (2)	(1,697,640)	(2,474,556)
Utilidad gravable	<u>6,505,917</u>	<u>6,187,725</u>
Impuesto a la renta causado 22% (3)	<u>1,431,302</u>	<u>1,361,300</u>
Anticipo mínimo calculado (4)	<u>467,953</u>	<u>460,034</u>

(1) Incluye principalmente interés implícito por US\$754,070 y costos y gastos no sustentados por comprobante de ventas autorizados por US\$94,884.

(2) Representa ingresos exentos, por el reconocimiento de ingreso diferido.

(3) 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%.

(4) 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 2017, la Compañía determinó como anticipo de impuesto a la renta US\$467,953; sin embargo, el impuesto a la renta causado y registrado en los resultados del año fue de US\$1.4 millones.

Las declaraciones de impuestos han sido revisadas por las autoridades tributarias hasta el año 2010 y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2014 al 2017, sobre los cuales podrían existir diferencias de criterio en cuanto al tratamiento fiscal de ingresos exentos, gastos deducibles y otros.

11.3 Movimiento de impuesto a la renta

	Año terminado	
	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Saldos al inicio del año	(21,753)	131,946
Provisión	(1,431,302)	(1,361,300)
Pago	<u>1,269,934</u>	<u>1,207,601</u>
Saldos al final del año	<u>(183,121)</u>	<u>(21,753)</u>

11.4 Movimiento de Impuesto diferido:

	Saldos al comienzo del año	Reconocido en resultados	Saldos al final del año
Año 2017			
<i>Activos (pasivos) por impuestos diferidos en relación a:</i>			
Ingresos diferidos y otros	3,360,072	60,384	3,420,456
Propiedades de Inversión	<u>(758,166)</u>	<u>(103,386)</u>	<u>(861,552)</u>
Total	<u>2,601,906</u>	<u>(43,002)</u>	<u>2,558,904</u>
Año 2016			
<i>Activos (pasivos) por impuestos diferidos en relación a:</i>			
Ingresos diferidos y otros	3,734,733	(374,661)	3,360,072
Propiedades de Inversión	<u>(758,166)</u>		<u>(758,166)</u>
Total	<u>2,976,567</u>	<u>(374,661)</u>	<u>2,601,906</u>

11.5 Aspectos Tributarios - En diciembre 29 del 2017, se emitió la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera, a continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- Serán considerados deducibles para el cálculo del impuesto a la renta los pagos por desahucio y jubilación patronal, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores (deducibles o no).
- Se incrementa la tarifa de impuesto a la renta para sociedades al 25%, y cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, o cuando la sociedad incumpla el deber de informar sobre sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, la tarifa será la correspondiente a sociedades más 3 puntos porcentuales. Se debe demostrar que el beneficiario efectivo no es un titular nominal o formal bajo régimen jurídico específico.
- El Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo pagado y el impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto.
- No será deducible del impuesto a la renta y no será crédito tributario, el IVA en compras realizadas en efectivo superiores a US\$1,000 (anteriormente US\$5,000).
- La nómina de los administradores, representantes legales y socios o accionistas, que se envía anualmente a la Superintendencia de Compañías debe incluir tanto los propietarios legales como los beneficiarios efectivos, atendiendo a estándares internacionales de transparencia en materia tributaria y de lucha contra actividades ilícitas.

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 2017, no supera el importe acumulado mencionado.

13. OBLIGACIONES ACUMULADAS

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Participación a trabajadores	1,288,831	1,355,457
Beneficios sociales	<u>244,135</u>	<u>218,685</u>
Total	<u>1,532,966</u>	<u>1,574,142</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>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Saldos al comienzo del año	1,355,457	1,253,080
Provisión	1,287,869	1,354,843
Pagos	<u>(1,354,495)</u>	<u>(1,252,466)</u>
Saldos al final del año	<u>1,288,831</u>	<u>1,355,457</u>

14. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Jubilación patronal	323,177	291,838
Bonificación por desahucio	<u>104,823</u>	<u>99,861</u>
Total	<u>428,000</u>	<u>391,699</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>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Saldos al comienzo del año	291,838	293,940
Costo de los servicios del período corriente	38,096	45,271
Costo por intereses neto	13,152	18,201
Pérdidas (ganancias) actuariales	22,213	(45,866)
Beneficios pagados	(6,099)	(6,089)
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	<u>(36,023)</u>	<u>(13,619)</u>
Saldos al fin del año	<u>323,177</u>	<u>291,838</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>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Saldos al comienzo del año	99,861	79,018
Costo de los servicios del período corriente	15,734	16,220
Costo por intereses	6,173	4,890
Pérdida actuarial	20,059	9,424
Beneficios pagados	<u>(37,004)</u>	<u>(9,691)</u>
Saldos al fin del año	<u>104,823</u>	<u>99,861</u>

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre de 2017 y 2016 por un actuario independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y 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 suerte 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 otro resultado integral.

Las hipótesis actuariales significativas utilizadas para la determinación de las obligaciones por beneficios definidos son la tasa de descuento, incremento salarial esperado y la mortalidad. 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 disminuye en un 0.5%, la obligación por beneficios definidos disminuiría en US\$15,793, en caso de que la tasa aumente en un 0.5%, la obligación por beneficios definidos aumentaría en US\$17,011.

Si los incrementos salariales aumentan en un 0.5% la obligación por beneficios definidos aumentaría en US\$17,789, en caso de que la tasa disminuya en un 0.5%, la obligación por beneficios definidos disminuiría en US\$16,535.

Si la tasa de rotación disminuye en un 5%, la obligación por beneficios definidos aumentaría en US\$4,488, en caso de que la tasa aumente en un 5%, la obligación por beneficios definidos disminuiría en US\$4,084.

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 produzca en forma aislada unos de otros.

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. No hubo cambios en los métodos e hipótesis utilizados al elaborar el análisis de sensibilidad respecto a años anteriores.

Para los años 2017 y 2016, las principales presunciones usadas por los supuestos actuariales fueron 6.65% y 6.30%; respectivamente, para la tasa de descuento y el 2.5% y 3% para la tasa esperada de incremento salarial.

Los importes reconocidos en los resultados respecto a dichos planes de beneficios definidos son los siguientes:

	Año terminado	
	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Costo actual del servicio	53,830	61,491
Intereses sobre la obligación	19,325	23,091
Pérdida (ganancias) reconocidas en el año	42,272	(36,442)
Ganancias provenientes de reducciones o cancelaciones	(36,023)	(13,619)
Total	<u>79,404</u>	<u>34,521</u>

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 20 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 Administración es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Administración ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la Gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como la gestión de liquidez de la Compañía. La Compañía maneja el riesgo de liquidez, monitoreando continuamente los flujos de efectivo proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

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 periodo 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 2017:				
<i>Obligaciones que no devengan intereses, nota 9</i>				
Relacionadas		978,179	518,096	1,496,275
Proveedores		<u>370,297</u>	<u> </u>	<u>370,297</u>
Total		<u>1,348,476</u>	<u>518,096</u>	<u>1,866,572</u>
<i>Obligaciones financieras con tasas de interés fijas, nota 8:</i>				
Emisión de obligaciones	8.38%	<u>1,616,899</u>	<u>1,500,000</u>	<u>3,116,899</u>
31 de diciembre del 2016:				
<i>Obligaciones que no devengan intereses, nota 9:</i>				
Relacionadas		243,584	3,569,952	3,813,536
Proveedores		<u>215,577</u>	<u> </u>	<u>215,577</u>
Total		<u>459,161</u>	<u>3,569,952</u>	<u>4,029,113</u>
<i>Obligaciones financieras con tasas de interés fijas, nota 8:</i>				
Emisión de obligaciones	8.06%	<u>2,033,580</u>	<u>3,100,000</u>	<u>5,133,580</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 2017, los principales indicadores financieros de la Compañía se detallan a continuación:

Capital de trabajo	(3,187,362)
Índice de liquidez	0.54
Pasivos totales / patrimonio	0.47
Deuda financiera / activos totales	0.07

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 16).

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

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Préstamos	3,116,899	5,133,580
Relacionadas	1,496,275	3,813,536
Proveedores	370,297	215,577
Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(2,094,925)</u>	<u>(2,053,189)</u>
Deuda neta	<u>2,888,546</u>	<u>7,109,504</u>
Patrimonio	50,056,033	44,238,662
Capital Total	<u>52,944,579</u>	<u>51,348,166</u>
Índice de deuda neta y patrimonio	5%	14%

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

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<i><u>Activos financieros:</u></i>		
Efectivo y equivalentes, nota 4	2,094,925	2,053,189
Cuentas por cobrar, nota 5	<u>1,242,619</u>	<u>1,249,893</u>
Total	<u>3,337,544</u>	<u>3,303,082</u>
<i><u>Pasivos financieros:</u></i>		
Préstamos, nota 8	3,116,899	5,133,580
Cuentas por pagar, nota 9	<u>1,866,572</u>	<u>4,029,113</u>
Total	<u>4,983,471</u>	<u>9,162,693</u>

16. PATRIMONIO

16.1 Capital Social - Al 31 de diciembre del 2017, el capital autorizado de la compañía consiste en 28,718,830 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>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Facultativa	19,961,572	14,614,239
Legal	<u>3,684,871</u>	<u>3,090,724</u>
Total	<u>23,646,443</u>	<u>17,704,963</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 enero 17 del 2017, la Junta General de Accionistas aprobó la apropiación de utilidades como reserva facultativa por US\$5.3 millones del ejercicio económico 2016.

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. En enero 17 del 2017, la Junta General de Accionistas aprobó la apropiación de utilidades como reserva legal por US\$594,148 del ejercicio económico 2016.

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

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Utilidades retenidas – distribuibles	5,476,021	5,600,130
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	<u>20,459,166</u>	<u>20,459,166</u>
Total	<u>12,050,175</u>	<u>12,174,284</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 deudor podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

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>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Utilidad del año - atribuible a los accionistas	5,817,371	5,991,545
Número de acciones	<u>14,359,415</u>	<u>14,359,415</u>
Utilidad básica por acción	<u>0.41</u>	<u>0.42</u>

17. GASTOS POR NATURALEZA

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Gastos generales y administrativos	11,510,005	12,439,620
Gastos de publicidad	<u>817,396</u>	<u>815,465</u>
Total	<u>12,327,401</u>	<u>13,255,085</u>

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

Guardianía, limpieza y mantenimiento	4,468,065	5,117,836
Remuneraciones y beneficios sociales	3,954,302	4,093,285
Depreciación	1,283,620	1,301,826
Servicios básicos	785,937	958,677
Publicidad	819,686	815,465
Honorarios profesionales	492,000	488,379
Otros	<u>523,791</u>	<u>479,617</u>
Total	<u>12,327,401</u>	<u>13,255,085</u>

17.1 Remuneraciones y beneficios sociales

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Sueldos y salarios	1,614,904	1,702,675
Participación a trabajadores	1,287,869	1,354,843
Beneficios sociales	308,563	340,529
Aportes al IESS	202,862	213,454
Indemnizaciones	213,368	68,328
Gratificaciones y comisiones	99,658	89,257
Beneficios definidos	73,155	84,582
Otros beneficios	<u>153,923</u>	<u>239,617</u>
Total	<u>3,954,302</u>	<u>4,093,285</u>

18. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

	Año terminado	
	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<u>Ventas:</u>		
Promotores Inmobiliarios Pronobis S. A.	60,934	46,677
Consortio Nobis S. A.	<u>3,115</u>	
Total	64,049	46,677
<u>Compras:</u>		
Consortio Nobis S. A.	469,764	452,379
Inverquim S. A.	461,860	326,337
Tecnobis S.A.	128,057	96,000
Fundación Nobis	<u>18,944</u>	<u>30,000</u>
Total	<u>1,078,625</u>	<u>904,716</u>

	Año terminado	
	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<i>Equivalentes de efectivo:</i>		
Fideicomiso de Inversión CN		<u>828,413</u>
<i>Cuentas por cobrar (1):</i>		
Promotores Inmobiliarios Pronobis S. A.	8,601	11,253
Cosmocenter S. A.	11,163	11,163
Promoinmed S. A.	7,896	7,896
Proturasa S. A.	<u>285</u>	<u> </u>
Total	<u>27,945</u>	<u>30,312</u>
<i>Cuentas por pagar (2):</i>		
Caroni Business Ltd. Inc.	1,493,875	2,130,394
Beauport S.A.		1,162,754
Ekua Investments S. A.		276,803
Invede S. A.		243,457
Otros	<u>2,400</u>	<u>128</u>
Total	<u>1,496,275</u>	<u>3,813,536</u>

- (1) Los saldos de las cuentas por cobrar a compañías relacionadas no generan intereses y no tienen plazo de vencimiento establecido.
- (2) Excepto por las otras cuentas por pagar a relacionadas, los saldos por pagar a compañías relacionadas tienen vencimiento en el 2019 y no generan intereses. Durante el año 2017, la Compañía reconoció en los resultados US\$754,070 correspondiente a efecto de medición del costo amortizado de estos pasivos.

Remuneración personal clave de la gerencia

En la actualidad la alta gerencia comprende el Gerente General, Director General y Operaciones, Directora Comercial y Gerencias.
Los costos por remuneraciones de los miembros de la Alta Gerencia se detallan a continuación:

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Salarios y beneficios sociales de corto plazo	363,319	317,207
Indemnizaciones	12,000	51,550
Beneficios a largo plazo	10,173	2,728

19. COMPROMISOS

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.

Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía no mantiene obligaciones con instituciones financieras u otros acreedores diferentes a los acreedores que conforman los saldos pendientes de pago de la emisión de obligaciones, los cuales no se encuentran garantizados. Tal como se evidencia en el estado de flujo de efectivo, las actividades de financiamiento de la Compañía se relacionan únicamente con los pagos de capital e interés generados de la emisión de obligaciones. Por tal motivo, en diciembre 4 del 2017, la Compañía celebró una escritura pública de cesión de derechos con el Fideicomiso Mobilsol Garantía, mediante la cual se restituyó a favor de Mobilsol los derechos fiduciarios que posee sobre el Fideicomiso FIMALL, extinguiendo de esta forma cualquier tipo de garantías sobre los créditos presentes o futuros de la Compañía.

Hasta la fecha de emisión de los estados financieros (abril 18 del 2018), el referido fideicomiso se encuentra en proceso de liquidación.

Fideicomiso Mercantil FIMALL

El Fideicomiso Mercantil FIMALL es administrado por la compañía Fiducia S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles y fue constituido en Guayaquil, según escritura pública de fecha 21 de octubre de 1997, de conformidad con lo establecido en la Ley de Mercado de Valores y sus reglamentos, conformando un patrimonio independiente de la Administradora.

El objeto del Fideicomiso es tener la titularidad jurídica del terreno, edificaciones e instalaciones que conforman el Centro Comercial Mall del Sol, concediendo la titularidad económica al beneficiario del Fideicomiso, designado por el Constituyente. Al 31 de diciembre del 2017, el único beneficiario de FIMALL es Inmobiliaria del Sol S. A. MOBILSOL, quien posee el 100% de los derechos fiduciarios que integran al patrimonio autónomo de FIMALL.

Un detalle de la composición del patrimonio autónomo del Fideicomiso es como sigue:

<u>Compañía</u>	<u>Participación</u>		<u>Costo</u>		<u>Valor Patrimonial</u>	
	<u>...Diciembre 31...</u>	<u>...Diciembre 31...</u>	<u>...Diciembre 31...</u>	<u>...Diciembre 31...</u>	<u>...Diciembre 31...</u>	<u>...Diciembre 31...</u>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>(en U.S. dólares)</u>					
Fideicomiso FIMALL	100%	100%	65,214,402	65,693,821	65,214,402	65,693,821

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

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros (abril 18 del 2018) 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 2017 han sido aprobados por la Administración de la Compañía en marzo del 2018 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.
