

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2018

En conjunto con el Informe de Auditoría emitido por un Auditor Independiente

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de
INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las políticas contables significativas y otras notas aclaratorias. Los estados financieros de INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL al 31 de diciembre del 2017, fueron auditados por otros auditores cuyo informe de fecha abril 18, 2018, contiene una opinión sin salvedades sobre los referidos estados financieros.
2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL al 31 de diciembre del 2018, así como sus resultados y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Fundamento de la opinión

3. Nuestra auditoría fue efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe con más detalle en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe.
4. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos del Código de Ética para Contadores emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA), y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador.
5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para nuestra opinión.

Información comparativa

6. Los estados financieros de la Compañía por el año terminado al 31 de diciembre del 2017, excluyendo los ajustes retrospectivos descritos en la Nota 21. **REESTRUCTURACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS**, fueron auditados por otros auditores cuyo informe de fecha abril 18, 2018 contiene una opinión sin salvedades sobre los referidos estados financieros.

7. Como parte de nuestra auditoría de los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2018, hemos auditado los ajustes descritos en la Nota 21. REESTRUCTURACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS que fueron aplicados para restablecer las cifras comparativas por el año terminado al 31 de diciembre del 2017.
8. No fuimos contratados para auditar, revisar o aplicar algún procedimiento para la información comparativa, diferentes a aquellos con relación a los ajustes descritos en la Nota 21. REESTRUCTURACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS. Consecuentemente, no expresamos una opinión ni ninguna forma de certeza sobre estos estados financieros. Sin embargo, en nuestra opinión, los ajustes descritos en la Nota 21. REESTRUCTURACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS son apropiados y han sido adecuadamente aplicados.

Otra información que se presenta en la Junta General Ordinaria

9. El Informe de auditoría externa a los estados financieros se emite con fecha Abril 24, 2019, previo a la celebración de la Junta General Ordinaria de Accionistas en la cual se presentará información por parte de la Administración, sobre la que ésta es responsable. Esta otra información, a la fecha de emisión de este informe, no se encuentra disponible, por esta razón, no ha sido sometida a nuestra revisión y no podemos manifestar la existencia de congruencia entre la otra información que se presentará a la Junta y los estados financieros auditados.
10. Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información que presenta la Administración a la Junta y no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre ésta, quedando fuera de nuestra responsabilidad como auditores.

Responsabilidades de la Administración y los Accionistas en relación con los estados financieros

11. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación fiel de estos estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, y de control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores importantes debido a fraude o error.
12. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la Compañía en funcionamiento y utilizando el principio contable de negocio en marcha, salvo que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones.
13. Los Accionistas son responsables de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Compañía.

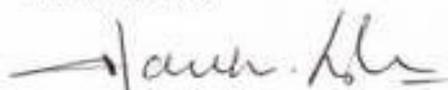
Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros (Ver Anexo 1)

14. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA siempre detecte errores materiales cuando existan. Las equivocaciones pueden surgir por fraude o error y se considera material si, individualmente o en su conjunto, puede esperarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas de los usuarios, basadas en los estados financieros.

Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

15. El informe de procedimientos convenidos relacionados con la emisión de obligaciones y el contenido mínimo del informe de auditoría externa de INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL al 31 de diciembre del 2018 se adjunta en el Anexo 2.
16. El Informe de los Auditores Independientes sobre la aplicación de ciertos procedimientos convenidos sobre prevención de lavado de activos provenientes de actividades ilícitas al 31 de diciembre del 2018, se emite por separado.
17. El Informe de Cumplimiento Tributario de INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL, al 31 de diciembre del 2018, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

Guayaquil, Ecuador
Abril 24, 2019



Mario A. Hansen-Holm
Matrícula CPA G.10.923



Hansen-Holm & Co. Cía. Ltda.
SC. RNAE - 003
RMV - 2007.1.14.00004

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

Como parte de la auditoría a los estados financieros INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA, aplicamos el juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

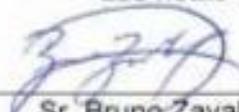
- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.
- Obtenemos un entendimiento 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 lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado por la Administración del supuesto de empresa en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existen o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría; sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la Compañía no pueda continuar como una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre presentación razonable. Obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de la Compañía para expresar una opinión sobre los estados financieros.
- Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la Compañía. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.
- Nos comunicamos con la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cosas, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los resultados importantes de la auditoría, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.
- Proporcionamos a los responsables de la Administración de la Compañía una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBIL SOL
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017

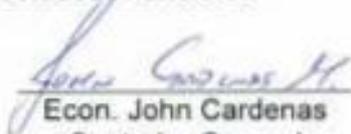
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>(Reestructurado, ver Nota 21) 2017</u>
<u>ACTIVOS</u>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	3,358,210	2,094,925
Cuentas por cobrar	6	2,890,289	2,049,899
Partes relacionadas	7	23,059	27,945
Inventarios		75,114	76,551
Activos por impuestos corrientes		156,055	145,821
Otros activos		284,679	274,401
Total activo corriente		<u>6,787,406</u>	<u>4,669,542</u>
Propiedades y equipos, neto	8	1,703,528	1,447,758
Cuentas por cobrar	6	1,071,872	1,117,703
Propiedades de inversión, neto	9	66,926,902	65,823,270
Impuesto diferido	16	2,638,582	2,558,904
Total activos		<u>79,128,290</u>	<u>75,617,177</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Obligaciones financieras	10	2,013,540	1,616,899
Cuentas por pagar	11	748,410	370,297
Partes relacionadas	7	262	978,179
Pasivos por impuestos corrientes	12	1,300,968	567,365
Gastos acumulados	13	1,799,543	1,532,966
Ingresos diferidos	15	1,966,846	1,802,201
Otros pasivos		442,637	424,799
Total pasivo corriente		<u>8,272,206</u>	<u>7,292,706</u>
Obligaciones financieras	10	300,000	1,500,000
Partes relacionadas	7	0	518,096
Obligaciones por beneficios a los empleados	14	442,904	428,000
Ingresos diferidos	15	15,966,161	15,574,257
Otros pasivos		157,426	128,482
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital social	17	14,359,415	14,359,415
Reserva legal	17	4,267,233	3,684,871
Reserva facultativa	17	22,582,201	19,961,572
Resultados acumulados	17	12,780,744	12,169,778
Total patrimonio		<u>53,989,593</u>	<u>50,175,636</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>79,128,290</u>	<u>75,617,177</u>

Las notas 1 - 22 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


 Sr. Bruno Zavala
 Gerente General


 Ing. Frank Gujjarro
 Gerente Financiero


 Econ. John Cardenas
 Contador General

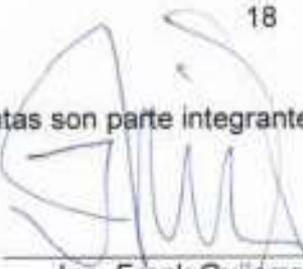
INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017

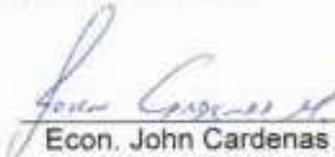
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>(Reestructurado, ver Nota 21)</u> <u>2017</u>
<u>Ingresos por actividades ordinarias</u>			
Valor mensual de concesión	2 i)	13,101,329	12,609,548
Valor inicial de concesión	2 i)	2,142,219	2,182,717
Alicuota de mantenimiento	2 i)	3,651,995	3,499,977
Concesión de espacios publicitarios	2 i)	1,454,842	1,636,011
Alquiler de salones de eventos	2 i)	479,690	475,786
Otros ingresos		92,778	334,339
Total de ingresos por actividades ordinarias		<u>20,922,853</u>	<u>20,738,378</u>
<u>Gastos</u>			
Gastos generales y administrativos	19	(10,023,734)	(10,222,136)
Gastos de publicidad	19	(855,728)	(817,396)
Gastos financieros, neto		(343,014)	(1,113,202)
Total gastos		<u>(11,222,476)</u>	<u>(12,152,734)</u>
Otros ingresos, neto		<u>333,744</u>	<u>119,752</u>
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias		10,034,121	8,705,396
Participación a trabajadores	16	(1,505,118)	(1,287,869)
Impuesto a las ganancias	16	(2,140,897)	(1,474,304)
Utilidad neta del ejercicio		<u>6,388,106</u>	<u>5,943,223</u>
Utilidad neta del ejercicio		<u>2018</u> 6,388,106	<u>2017</u> 5,943,223
<u>Otro resultado integral</u>			
Nuevas mediciones de obligaciones por beneficios definidos	14	46,480	(6,249)
Resultado integral del año		<u>6,434,586</u>	<u>5,936,974</u>
Utilidad por acción básica	18	0.45	0.41

Las notas 1 - 22 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


 Sr. Bruno Zavala
 Gerente General


 Ing. Frank Guijarro
 Gerente Financiero


 Econ. John Cardenas
 Contador General

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Resultados acumulados							Total resultados acumulados	Total
	Capital social	Reserva legal	Reserva facultativa	Reserva de capital	Adopción NIIF por primera vez	Otro resultado integral	Resultados acumulados		
Saldos a diciembre 31, 2016	14,359,415	3,090,723	14,614,240	20,459,166	(14,448,440)	145,057	6,018,501	12,174,284	44,238,662
Apropiación de reservas, ver Nota 17. PATRIMONIO		594,148	5,347,332				(5,941,480)	(5,941,480)	0
Utilidad neta del ejercicio							5,943,223	5,943,223	5,943,223
Otro resultado integral						(6,249)		(6,249)	(6,249)
Saldos a diciembre 31, 2017	14,359,415	3,684,871	19,961,572	20,459,166	(14,448,440)	138,808	6,020,244	12,169,778	50,175,636
Apropiación de reservas, ver Nota 17. PATRIMONIO		582,362	2,620,629				(3,202,991)	(3,202,991)	0
Distribución de dividendos, ver Nota 17. PATRIMONIO							(2,620,629)	(2,620,629)	(2,620,629)
Utilidad neta del ejercicio							6,388,106	6,388,106	6,388,106
Otro resultado integral						46,480		46,480	46,480
Saldos a diciembre 31, 2018	14,359,415	4,267,233	22,582,201	20,459,166	(14,448,440)	185,288	6,584,730	12,780,744	53,989,593

Las notas 1 - 22 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


 Sr. Bruno Zavala
 Gerente General


 Ing. Frank Gujardo
 Gerente Financiero

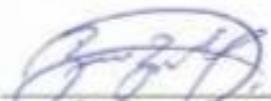

 Econ. John Cardenas
 Contador General

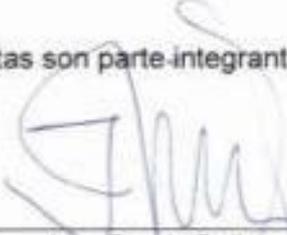
INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2018</u>	<u>(Reestructurado, ver Nota 21) 2017</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Efectivo recibido de clientes	20,877,983	20,559,092
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	(9,144,604)	(11,075,114)
Pagado por participación a trabajadores	(1,287,872)	(1,354,495)
Impuesto a las ganancias	<u>(1,509,882)</u>	<u>(1,269,934)</u>
Efectivo neto provisto en actividades de operación	8,935,625	6,859,549
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u>		
Adquisición de propiedades y equipos, neto	(555,933)	(508,075)
Adquisición de propiedades de inversión	<u>(1,925,624)</u>	<u>(880,288)</u>
Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión	(2,481,557)	(1,388,363)
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</u>		
Pago de capital de préstamos, neto	(800,000)	(2,025,000)
Dividendos pagados	(2,589,581)	0
Pago a accionistas	(1,618,012)	(3,054,465)
Intereses pagados	<u>(183,190)</u>	<u>(349,985)</u>
Efectivo neto (utilizado) en actividades de financiación	(5,190,783)	(5,429,450)
Aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	1,263,285	41,736
Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del año	2,094,925	2,053,189
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	3,358,210	2,094,925

Las notas 1 - 22 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


 Sr. Bruno Zavala
 Gerente General


 Ing. Frank Guijarro
 Gerente Financiero

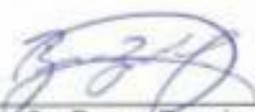

 Econ. John Cardenas
 Contador General

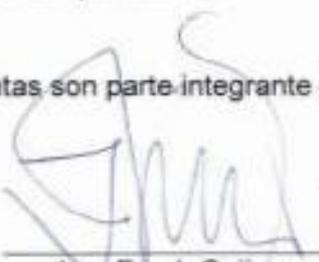
INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017

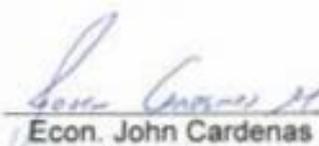
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2018</u>	<u>(Reestructurado, ver Nota 21)</u> <u>2017</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Resultado integral del año	6,434,586	5,936,974
Ajustes para reconciliar el resultado integral del año con el efectivo neto provisto en actividades de operación		
Depreciación de propiedades y equipos, neto	284,499	272,698
Depreciación de propiedad de inversión	803,272	1,010,922
Reconocimiento de ingreso diferido	(2,142,219)	(2,182,717)
Obligaciones por beneficios a los empleados	83,565	73,155
Baja de activos	34,384	6,090
Amortización de seguros	414,597	395,184
Provisión de intereses	179,831	358,303
Interés implícito	124,138	754,070
Estimación de cuentas de dudoso cobro	29,505	34,268
Participación a trabajadores	1,505,118	1,287,869
Impuesto a las ganancias	2,140,897	1,474,304
Otros resultados integrales	(46,480)	6,249
<u>Cambios netos en activos y pasivos</u>		
Cuentas por cobrar	426,610	637,918
Inventarios	1,437	52,487
Cuentas por pagar	215,764	(1,471,189)
Gastos acumulados	(1,129,004)	(1,378,397)
Otros activos	(424,875)	(408,639)
Efectivo neto provisto en actividades de operación	<u>8,935,625</u>	<u>6,859,549</u>

Las notas 1 - 22 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


 Sr. Bruno Zavala
 Gerente General


 Ing. Frank Guijarro
 Gerente Financiero


 Econ. John Cardenas
 Contador General