

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007



INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007

INDICE

Informe de los auditores independientes

Balances generales

Estados de resultados

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$ - Dólares estadounidenses

VIC - Valor inicial de concesión

VMC - Valor mensual de concesión

Mobilsol - Inmobiliaria del Sol S.A. Mobilsol

NEC No. 17 - Norma Ecuatoriana de Contabilidad No.17 - "Conversión de estados financieros para efectos de aplicar el esquema de dolarización"

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

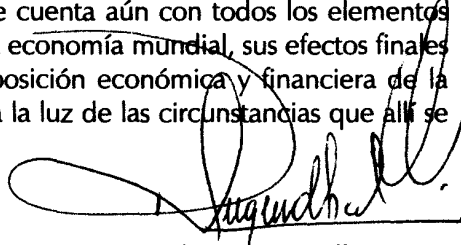
A los miembros del Directorio y
Accionistas de

Inmobiliaria del Sol S.A. Mobilsol

Guayaquil, 14 de abril del 2009

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de Inmobiliaria del Sol S.A. Mobilsol al 31 de diciembre del 2008 y 2007 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorías.
2. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones relevantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestras auditorías proveen una base razonable para expresar una opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria del Sol S.A. Mobilsol al 31 de diciembre del 2008 y 2007, y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.
4. En la Nota 1 a los estados financieros adjuntos, la Administración describe las condiciones económicas imperantes en el país originadas principalmente por efecto de la crisis mundial. En la mencionada Nota también se indica que debido a que no se cuenta aún con todos los elementos que permitan prever razonablemente la evolución futura de la economía mundial, sus efectos finales sobre la economía nacional y su eventual incidencia en la posición económica y financiera de la Compañía, los estados financieros adjuntos deben ser leídos a la luz de las circunstancias que allí se describen.


No. de Registro en
la Superintendencia
de Compañías: 011


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



BALANCES GENERALES
31 DE DICIEMBRE DEL 2008 y 2007

(Expresados en dólares estadounidenses)

<u>Activo</u>	<u>Referencia a Notas</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>	
ACTIVO CORRIENTE				PAS
Caja y bancos	3	285,384	228,466	Por
Inversiones temporales	3	28,899	653,603	y fi
Documentos y cuentas por cobrar				De
Clientes	4	380,824	415,437	De
Compañías relacionadas	15	688,216	295,582	P
Funcionarios y empleados		127,868	145,841	C
Anticipos de impuestos y retenciones		925,782	687,985	Re
Otros		257,756	47,596	O
Provisión para cuentas incobrables	9	(97,480)	(66,996)	
		2,282,966	1,525,445	
Gastos pagados por anticipado		76,868	115,300	Pas
Otros activos corrientes		57,437	78,521	Be
				Ini
Total del activo corriente		2,731,554	2,601,335	
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO				Ingr
Clientes	4	183,213	575,444	T
Compañías relacionadas	15	-	121,459	
		183,213	696,903	
ACTIVO FIJO	5	941,891	893,769	PAS
OTROS ACTIVOS Y CARGOS DIFERIDOS	6	53,324,560	54,488,849	De
				Cue
				Ingr
				PATR
Total del activo		57,181,218	58,680,856	

Las notas explicativas anexas 1 a 17 son parte integ

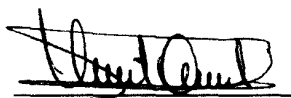
Econ. Víctor Naula
Gerente General

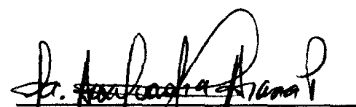


ESTADOS DE RESULTADOS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 y 2007
 (Expresados en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2008	2007
Ingresos			
Valores iniciales de concesión		2,478,795	1,956,313
Valores mensuales de concesión		7,168,857	8,412,658
Descuentos sobre valores iniciales de concesión		-	3,012
Descuentos sobre valores mensuales de concesión		(170,871)	(954,782)
		<u>9,476,781</u>	<u>9,417,201</u>
Gastos administrativos		(4,967,661)	(5,232,530)
Gastos de publicidad		(1,467,711)	(897,650)
Gastos financieros		(685,153)	(1,853,093)
		<u>(7,120,525)</u>	<u>(7,983,273)</u>
Resultado operativo		2,356,256	1,433,928
Otros ingresos (incluyen principalmente US\$1,166,571 y US\$594,214, de ingresos por auspicios, publicidad y marketing en el año 2008 y 2007, respectivamente), netos		331,864	642,101
Utilidad antes de la participación de los trabajadores en las utilidades y del impuesto a la renta		2,688,120	2,076,029
Participación de los trabajadores en las utilidades	9	(403,218)	(311,404)
Impuesto a la renta	9	(725,441)	(432,706)
Utilidad neta del año		<u>1,559,461</u>	<u>1,331,919</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 17 son parte integrante de los estados financieros.


 Econ. Víctor Naula
 Gerente General


 C.P.A. Mariuxi Arana
 Contadora



ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Capital social
Saldos al 1 de enero del 2007	14,359,415
Decisiones de la Junta General de Accionistas del 27 de abril del 2007:	
Apropiación de la Reserva legal	
Pago de dividendos de las utilidades del año 2006	
Utilidad neta del año	
Saldos al 31 de diciembre del 2007	14,359,415
Decisiones de la Junta General de Accionistas del 9 de mayo del 2008:	
Apropiación de la Reserva legal	
Pago de dividendos de las utilidades del año 2007	
Utilidad neta del año	
Saldos al 31 de diciembre del 2008	14,359,415

Las notas explicativas anexas 1 a 17 son parte integ

Econ. Víctor Naula
Gerente General



ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007
 (Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>Referencia</u> <u>a Notas</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad neta del año		1,559,461	1,331,919
Más (menos) cargos (créditos) a resultados que no representan movimientos de efectivo:			
Provisión para cuentas incobrables	9	36,000	36,000
Depreciación	5	115,378	539,169
Amortización de Otros activos y cargos diferidos	6	1,551,005	1,628,329
Amortización de Ingresos diferidos	12	(471,304)	(1,693,646)
		<u>2,790,540</u>	<u>1,841,771</u>
Cambios en activos y pasivos:			
Documentos y cuentas por cobrar		(793,521)	302,170
Gastos pagados por anticipado		38,432	(28,365)
Otros activos corrientes		21,084	(26,025)
Documentos y cuentas por cobrar a largo plazo		513,690	687,460
Documentos y cuentas por pagar		665,239	(351,239)
Pasivos acumulados		11,562	(97,066)
Ingresos diferidos	12	-	1,664,101
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>3,247,026</u>	<u>3,992,807</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Adiciones netas de activo fijo	5	(163,500)	(666,236)
Adiciones de otros activos y cargos diferidos	6	(386,716)	(1,107,235)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(550,216)</u>	<u>(1,773,471)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Deudas bancarias y financieras a corto y largo plazo		(16,108,508)	(2,702,089)
Compañías relacionadas		14,042,640	(177,244)
Pago de dividendos		(1,198,728)	(922,530)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		<u>(3,264,596)</u>	<u>(3,801,863)</u>
Disminución neta de efectivo		(567,786)	(1,582,527)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		882,069	2,464,596
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	3	<u>314,283</u>	<u>882,069</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 17 son parte integrante de los estados financieros.

Econ. Víctor Naula
Gerente General

C.P.A. Mariuxi Arana
Contadora



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 y 2007

NOTA 1 - OPERACIONES

Constitución -

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

La Compañía construyó el mencionado centro comercial en terrenos de propiedad de un fideicomiso mercantil denominado FIMALL. En base a los términos estipulados el mencionado contrato de fideicomiso establece que a la finalización del plazo del mismo (50 años), Mobilsol recibirá los inmuebles objeto del fideicomiso, tomando a su cargo los costos que origine la transferencia de los mismos. En 1998, los derechos fiduciarios correspondientes a este fideicomiso fueron adquiridos por la Compañía. Durante el año 2005, las edificaciones e instalaciones de la Compañía fueron transferidas a su valor en libros al fideicomiso mercantil FIMALL, manteniéndose las mismas condiciones establecidas en la escritura de constitución original. Los derechos fiduciarios de FIMALL se presentan en los estados financieros adjuntos en el rubro Otros activos y cargos diferidos. <Véase además Notas 2 g) y 6>. Posteriormente Mobilsol aportó el 100% de los derechos fiduciarios que posee en el Fideicomiso FIMALL a un nuevo fideicomiso mercantil en garantía denominado "Fideicomiso Mobilsol Garantía"; con el objeto que los derechos fiduciarios que integran el patrimonio autónomo sirvan para garantizar los créditos presentes y futuros de Mobilsol. Véase además Nota 16.

Como parte de la transferencia de las edificaciones e instalaciones antes mencionada la Compañía es beneficiaria del comodato precario de los inmuebles fideicomitados, con lo cual tiene la custodia, cuidado, uso y explotación de los mismos. Adicionalmente mantiene la tenencia del inmueble y los derechos de libre acceso, de aprovechamiento, de derecho a construir, plantar, edificar, concesionar, arrendar, alquilar y otros actos jurídicos que le permita hacer uso de la titularidad económica de los bienes.

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

NOTA 1 - OPERACIONES

(Continuación)

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007 el 88% del total del paquete accionario corresponde a compañías domiciliadas en el exterior; debido a ello Inmobiliaria del Sol S.A. Mobilsol es una compañía de nacionalidad ecuatoriana constituida en el Ecuador según las leyes ecuatorianas y que tiene la calificación de empresa extranjera según la Ley de Régimen Común de Tratamiento a los capitales extranjeros prevista en la Decisión 291 de la Comisión del Acuerdo de Cartagena. (Véase Nota 13).

Déficit de capital de trabajo

Al 31 de diciembre del 2008 la Compañía presenta un déficit de capital de trabajo que asciende a US\$1,744,070 (2007: US\$183,641) (que no considera el rubro Ingresos diferidos corto plazo por US\$345,013 (2007:471,304)) dicho déficit se originó principalmente producto de préstamos a corto plazo para capital de trabajo para la reestructuración de otros pasivos, los mismos que posteriormente fueron reestructurados a 8 años plazo. Véase Nota 7. La Administración de la Compañía considera que con el flujo de las operaciones y la renovación de ciertas concesiones a aquellos clientes cuyos contratos vencen durante el año 2009 le permitirá mantener el flujo de caja necesario para atender las obligaciones corrientes.

Entorno económico -

Durante el segundo semestre del 2008 la crisis económica mundial ha afectado la economía del país principalmente en lo relacionado a: la disminución sustancial en el precio del petróleo, principal fuente de ingresos del Presupuesto General del Estado; caída en las remesas de los migrantes que recibe el país; moratoria en el pago de ciertos tramos de deuda externa pública, creciente incremento en el gasto corriente; e importante déficit presupuestario aún sin fuentes de financiamiento, entre otros factores que han hecho que el país entre un proceso de deterioro caracterizado, entre otros aspectos, por altas tasas de inflación, calificación del país como de alto riesgo, encarecimiento y acceso restringido a líneas internacionales de crédito, caída progresiva de la actividad económica del país y, por ende, disminución en el nivel de empleo de mano de obra. En la actualidad las autoridades económicas están diseñando diferentes alternativas para hacer frente a la indicada situación, tales como: reajustes al Presupuesto General del Estado de manera tal de priorizar las inversiones, disminución del incremento en el gasto corriente, financiamiento del déficit fiscal mediante, entre otros, la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales, restricción de importaciones. No se cuenta aún con todos los elementos que permitan prever razonablemente la evolución futura de la situación antes comentada y su impacto en la economía nacional y, por lo tanto, su incidencia sobre la posición económica y financiera de la Compañía.

La Administración de la Compañía no considera que la situación antes indicada haya originado impactos significativos en las operaciones de la Empresa por el año terminado el 31 de diciembre

NOTA 1 - OPERACIONES

(Continuación)

del 2008; sin embargo la Administración de la Compañía ha adoptado para el 2009, entre otras, las siguientes medidas:

1. Optimizar las áreas de concesión en el Food Court, generando locales adicionales en los cuales estarán marcas de reconocido prestigio;
2. Iniciar la primera etapa de fidelización de clientes al centro comercial, a través de un programa para la implementación de una tarjeta de fidelización que se espera genere mayores ingresos ;
3. Priorizar las inversiones y recursos realizando las adquisiciones indispensables en equipos y obras de infraestructura y los recursos entregados para marketing.
4. Analizar la manera de optimizar principalmente los gastos de mantenimiento y costos de personal.

Los estados financieros adjuntos deben ser leídos a la luz de las circunstancias descritas anteriormente.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

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

a) Preparación de los estados financieros -

Los estados financieros han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico, modificado en lo que respecta a los saldos originados hasta el 31 de marzo del 2000 (fecha a la cual los registros contables fueron convertidos a dólares estadounidenses) mediante las pautas de ajuste y conversión contenidas en la NEC 17.

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

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

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

(Continuación)

b) Efectivo y equivalentes de efectivo -

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

c) Inversiones temporales -

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

d) Gastos pagados por anticipado -

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

e) Documentos y cuentas por cobrar - Clientes -

Corresponde fundamentalmente a los montos por cobrar, a corto y largo plazo, por los valores iniciales de concesión otorgados a los clientes cuyos locales fueron concesionados antes de junio del 2003 fecha en la que se cambió la modalidad de los contratos <véase Nota 2 I> y que fueron financiados por la Compañía hasta un plazo de 6 años. Ciertos valores iniciales de concesión de los años 1998 al 2000 y los correspondientes intereses devengados hasta 1998 (desde 1999 los valores iniciales de concesión no devengan intereses) han venido siendo reprogramados y los cuales se están cobrando a partir de abril del 2001.

f) Activo fijo -

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

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

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

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

(Continuación)

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

g) Otros activos y cargos diferidos -

Están constituidos principalmente por los derechos fiduciarios sobre el fideicomiso FIMALL <Véase Nota 6 (2)>. Además incluyen los gastos relacionados con la etapa de preoperación de la Compañía, los cuales son amortizados en línea recta en un plazo de 10 años. Hasta el 31 de diciembre del 2007 estos gastos fueron totalmente amortizados.

Durante el año 2005 se transfirieron a este fideicomiso edificaciones e instalaciones de Inmobiliaria del Sol S.A., por lo que a partir de esta transferencia y por tratarse de activos fijos los que conforman los bienes del fideicomiso, se reconoce una amortización equivalente a la depreciación de los activos fijos, la cual se registra con cargo a las operaciones del año, siguiendo el método de la línea recta durante el periodo de vida útil de los bienes cedidos al Fideicomiso.

Los otros activos y cargos diferidos al 31 de diciembre del 2008 y 2007 y su correspondiente amortización acumulada se muestran al costo histórico o valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC No. 17, según corresponda.

h) Provisión para impuesto a la renta -

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

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. La Compañía calculó la provisión para el impuesto a la renta de los años 2008 y 2007 a la tasa del 25%.

i) Participación de los empleados en las utilidades -

El 15% de la utilidad anual que la Compañía debe reconocer por concepto de participación laboral en las utilidades es registrado con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles. De acuerdo a la estructura organizacional, la Administración durante el año 2007, fue incorporando a su nómina directa cierto personal y durante el año 2008 incorporó al resto de los empleados bajo relación de dependencia directa.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES
(Continuación)

j) Ingresos diferidos -

Corresponde a los valores iniciales de concesión (VIC) de los locales comerciales contratados hasta antes del junio del 2003 y de los locales comerciales contratados en el sector de la ampliación del centro comercial dada entre los años 2008 y 2007, que están siendo devengados, con crédito a resultados, por el método de la línea recta durante un plazo de 5 años, período en el cual para dos clientes, en caso de rescindir el contrato de concesión, tienen derecho a solicitar la devolución de una parte del VIC, neto de una penalización establecida contractualmente.

k) Reserva de capital -

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

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

l) Ingresos Mensuales de Concesión -

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

Valores Iniciales Mensuales.- La Compañía a partir de junio del 2003, basada en la nueva modalidad de los contratos de concesión, factura mensualmente valores en concepto de concesión. Esta facturación mensual se efectúa mientras el concesionario haga uso de las instalaciones concesionadas y una vez que ésto ocurra no hay derecho a devolución de los valores cancelados ni podrán facturar valores adicionales a los ya efectuados.

NOTA 3 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

(Véase siguiente página)

NOTA 3 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO
(Continuación)

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Caja	82,818	121,704
Bancos		
E.F.G. Bank	-	2,337
Banco de la Producción S.A.	180,332	87,599
Ocean Bank	10,944	1,034
Banco del Pichincha S.A.	11,290	15,792
	<u>285,384</u>	<u>228,466</u>
Inversiones temporales (1)	<u>28,899</u>	<u>653,603</u>
	<u>314,283</u>	<u>882,069</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2008 incluye principalmente: i) inversiones mantenidas en fondos de inversión de una institución local por US\$5,605 (2007: US\$213,703). Al cierre del año 2007 incluía adicionalmente: ii) certificados de depósito a plazo mantenidos localmente por US\$300,000 que generaban una tasa de interés anual del 3%; y, iii) US\$120,169 correspondiente a un fondo disponible de inversión a una tasa anual del 2,72% reajutable.

NOTA 4 - DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR - CLIENTES

Composición:

	<u>Corto plazo</u>		<u>Largo plazo</u>		<u>Total</u>	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Valores iniciales de concesión (1)	343,446	359,051	183,213	575,444	526,659	934,495
Valores mensuales de concesión (2)	31,583	43,010	-	-	31,583	43,010
Servicios de publicidad (3)	<u>5,795</u>	<u>13,376</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,795</u>	<u>13,376</u>
	<u>380,824</u>	<u>415,437</u>	<u>183,213</u>	<u>575,444</u>	<u>564,037</u>	<u>990,881</u>

- (1) A partir de abril del 2001 se inició la recuperación de los valores reprogramados desde 1998. Véase además Nota 2 e).
- (2) Véase Nota 2 l).
- (3) Representa los servicios de publicidad que se facturan a los concesionarios.

NOTA 5 - ACTIVO FIJO

Composición:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>	Tasa anual de depreciación %
Edificaciones	330,218	379,009	5
Muebles y enseres	84,748	132,175	10
Equipos de computación	111,804	272,834	20
Maquinarias y equipos (1)	613,193	5,211,933	10
Vehículos	-	11,445	20
Otros activos	<u>22,045</u>	<u>762,226</u>	
	1,162,008	6,769,622	
Menos - Depreciación acumulada	<u>(220,117)</u>	<u>(5,875,853)</u>	
	<u>941,891</u>	<u>893,769</u>	

- (1) Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, existen gravámenes sobre maquinaria y equipos constituidos en garantía de obligaciones bancarias a corto y largo plazo. Véase Nota 11. Durante el año 2008 activos totalmente depreciados por aproximadamente US\$5,336,787 fueron dados de baja, neteando el costo con su respectiva depreciación acumulada.

Movimiento:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Saldos al 1 de enero	893,769	766,702
Adiciones netas (2)	163,500	666,236
Depreciación del año	(115,378)	(539,169)
Saldos al 31 de diciembre	<u>941,891</u>	<u>893,769</u>

- (2) Incluye principalmente: i) US\$88,673 (2007: US\$228,058) de maquinaria y equipos, y US\$60,920 por compra de equipos de computación. En el año 2007 correspondía adicionalmente a US\$379,009 en edificaciones correspondientes a parte de las ampliaciones y reacondicionamientos del centro comercial que fueron transferidos al Fideicomiso FIMALL como el resto de edificaciones e instalaciones.

NOTA 6 - OTROS ACTIVOS Y CARGOS DIFERIDOS

Composición:

(Véase siguiente página)

NOTA 6 - OTROS ACTIVOS Y CARGOS DIFERIDOS
(Continuación)

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Derechos fiduciarios (1)	63,266,753	63,266,753
Gastos de preoperación (2)	-	3,416,104
Otros (3)	28,548	1,092,996
	<u>63,295,301</u>	<u>67,775,853</u>
Menos - amortización acumulada	(9,970,741)	(13,287,004)
	<u>53,324,560</u>	<u>54,488,849</u>

- (1) Corresponde a los derechos fiduciarios del fideicomiso FIMALL, propietario del terreno y edificios donde funciona el centro comercial denominado "Mall del Sol". <Véase además Nota 1>. Durante el año 2005 los edificios e instalaciones pasaron a formar parte del fideicomiso FIMALL, los cuales fueron transferidos por un valor en libros neto de US\$27,653,997. Posteriormente durante el año 2005 Mobilsol transfirió el 100% de los derechos fiduciarios que posee en el Fideicomiso FIMALL al Fideicomiso Mercantil "Fideicomiso Mobilsol Garantía" del cual es su constituyente con el objeto que los derechos fiduciarios que integran el patrimonio autónomo del fideicomiso FIMALL sirvan para garantizar los créditos presentes y futuros de la Compañía. Durante el año 2007 se firmaron convenios de incorporación a la garantía con Produbanco S.A. por el 10.46% del Fideicomiso y con el Banco del Pacífico por el 27.26% del mismo. (Véase además Nota 16).

Composición:

Descripción	Participación en el fideicomiso %	2008		2007	
		Valor en libros US\$ (i)	Valor patrimonial proporcional US\$ (i)	Valor en libros US\$ (i)	Valor patrimonial proporcional US\$ (i)
Fideicomiso FIMALL (ii)	100	53,296,012 (iii)	33,134,144	54,211,682 (iii)	34,174,117
		<u>53,296,012</u>	<u>33,134,144</u>	<u>54,211,682</u>	<u>34,174,117</u>

- (i) Valores calculados con base en el patrimonio autónomo según estados financieros no auditados al 31 de diciembre del 2008 y 2007.
- (ii) Corresponde al 100% de los derechos fiduciarios cuyos activos lo constituyen el terreno, edificaciones e instalaciones del Centro Comercial Mall del Sol. La Administración no ha realizado el ajuste al valor del patrimonio autónomo según estados financieros no auditados del Fideicomiso, debido a que los valores en libros en Mobilsol están soportados con un avalúo practicado por un perito independiente que determina una cifra superior al valor en libros de la Compañía. Cabe señalar que dicho avalúo forma también parte integrante de la Escritura de constitución del citado Fideicomiso.

NOTA 6 - OTROS ACTIVOS Y CARGOS DIFERIDOS

(Continuación)

- (iii) Al 31 de diciembre del 2008 y 2007 incluye US\$63,266,753 de costo histórico y US\$9,970,741 (2007:US\$9,055,071) de amortización acumulada.
- (2) Durante el año 2008 los gastos de preoperación totalmente amortizados fueron dados de baja neteando el costo con su respectiva amortización acumulada.
- (3) Corresponde principalmente a una segunda fase de la ampliación del centro comercial la cual no había sido entregada ni concesionada.

Movimiento:

	2008	2007
SalDOS al 1 de enero	54,488,849	55,009,943
Adiciones del año	386,716	1,107,235
Amortización del año (4)	(1,551,005)	(1,628,329)
SalDOS al 31 de diciembre	<u>53,324,560</u>	<u>54,488,849</u>

- (4) Incluye US\$915,670 (2007: US\$940,033) de amortización según se menciona en la Nota 2g).

NOTA 7 - OBLIGACIONES BANCARIAS

Correpondían hasta el año 2007 a dos operaciones de financiamiento: i) préstamo con el E.F.G Bank por US\$5,573,386 a un solo vencimiento a octubre del 2015 y, ii) préstamo con el BNP Paribas por US\$ US\$11,440,500 con el mismo vencimiento a octubre del 2015. Ambos préstamos devengaban una tasa de interés del 9% anual, con cancelaciones trimestrales de los intereses (Ver Nota 8). La totalidad de los montos de los préstamos inicialmente recibidos en años anteriores fueron utilizados principalmente para cancelar pasivos con los accionistas y compañías relacionadas originados esencialmente por una descapitalización producida en años anteriores. Como garantía de estos préstamos existían certificados de depósitos en este banco entregados por sus principales accionistas. Durante el año 2008 los accionistas decidieron cancelar ambos préstamos por cuenta de la Compañía por lo que al 31 de diciembre del 2008 se encuentran registrados con cargo a pasivos a largo plazo Compañías relacionadas. Esta deuda con accionistas no devenga intereses y se espera cancelar en el largo plazo. Ver Notas 11 y 15. Durante el año 2008 se realizó un préstamo con el Banco de la Producción cuyo saldo al 31 de diciembre del 2008 asciende a US\$207,212 el mismo que genera una tasa de interés anual de 9.8% con vencimiento hasta el año 2009.

NOTA 8 - INTERESES POR PAGAR

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Instituciones financieras		
Banco de la Producción S.A.	21,224	12,106
E.F.G. Bank (1)	-	97,931
PNB Paribas (1)	-	28,601
	<u>21,224</u> (2)	<u>138,638</u> (2)

(1) Correspondía a intereses con cancelación trimestral. Véase Nota 7.

(2) Véase Nota 9.

NOTA 9 - PROVISIONES

Composición y movimiento:

	<u>Saldos al inicio</u>	<u>Incrementos</u>	<u>Pagos y/o utilizaciones</u>	<u>Saldos al final</u>
<u>Año 2008</u>				
Provisión para cuentas incobrables	66,996	36,000	(5,516)	97,480
Beneficios sociales	351,409	958,479	(1) (829,503)	480,385
Intereses por pagar (Véase Nota 9)	138,638	590,292	(707,726)	21,204
Impuesto a la renta	432,706	725,441	(411,482)	746,665 (2)
<u>Año 2007</u>				
Provisión para cuentas incobrables	185,553	36,000	(154,557)	66,996
Beneficios sociales	259,935	420,578	(1) (329,104)	351,409
Intereses por pagar (Véase Nota 9)	327,178	2,329,955	(2,518,495)	138,638
Impuesto a la renta	344,819	432,706	(344,819)	432,706 (2)

(1) Incluye US\$403,218 (2007: US\$311,404) de participación de los trabajadores en las utilidades.

(2) Se incluye en el rubro de Retenciones y contribuciones.

NOTA 10 - IMPUESTO A LA RENTA

Situación fiscal -

A la fecha de emisión de estos estados financieros (14 de abril del 2009) la Compañía no ha sido fiscalizada. Los años 2005 al 2008 inclusive, aún están sujetos a una posible fiscalización.

NOTA 10 - IMPUESTO A LA RENTA

(Continuación)

Amortización de pérdidas fiscales acumuladas -

De acuerdo con las disposiciones legales vigentes, la pérdida de un año puede compensarse con las utilidades que se obtuvieren dentro de los cinco años siguientes, sin exceder en cada año el 25% de las utilidades obtenidas. Durante el año 2007 la Compañía dedujo del ingreso imponible US\$576,941 correspondiente a la amortización de pérdidas acumuladas. Al cierre del año 2008 la Compañía no tiene pérdidas tributarias por amortizar.

Restricciones sobre remesas de dividendos -

De acuerdo con la Decisión 291 de la Comisión del Acuerdo de Cartagena, toda inversión extranjera, subregional o neutra, tiene derecho a transferir libremente sus utilidades al exterior. Dicha remesa se podrá efectuar una vez que se haya pagado el impuesto a la renta correspondiente de la Compañía.

Cambios en la legislación -

El 29 de diciembre del 2007, mediante Registro Oficial No. 242 se publicó la Ley Reformativa Para la Equidad Tributaria del Ecuador, la cual fue aprobada por la Asamblea Constituyente. La indicada Ley trajo, entre otros, importantes modificaciones al Código Tributario, Ley de Régimen Tributario Interno en materia de impuesto a la Renta, Impuestos al Valor Agregado y Consumos Especiales y creación de nuevos impuestos que incluye un impuesto del 0,5% a la salida de divisas. Esta Ley entró en vigencia a partir del 1 de enero del 2008.

Posteriormente, mediante Decreto Ejecutivo No 1364, publicado en el Registro Oficial Suplemento 442 del 8 de octubre del 2008, se reformó el reglamento para la aplicación de la Ley de Orgánica de Régimen Tributario Interno y el Reglamento para la aplicación del Impuesto a la salida de divisas entre las cuales incluyen reformas a las indemnizaciones laborales, a los reembolsos de gastos, entre otros. El 30 de diciembre del 2008, mediante Registro Oficial No. 497, se expidió la Ley Reformativa a la Ley de Régimen Tributario Interno y a la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria del Ecuador, la cual trae entre otros, modificaciones en materia de impuesto al Valor Agregado y la modificación a la tasa del impuesto de salida de divisas de 0.5% a 1%. Esta Ley entró en vigencia a partir del 1 de enero del 2009.

Otros asuntos -

El Decreto Ejecutivo No. 2430 publicado en el Suplemento al Registro Oficial No. 494 del 31 de diciembre del 2004 incorporó a la legislación tributaria, con vigencia a partir del 2005, normas sobre la determinación de resultados tributables originados en operaciones con partes relacionadas. Adicionalmente, durante el año 2008 la normativa fue modificada mediante Resolución No. NAC-DGER2005-0640 publicada el 25 de abril del 2008 en el Registro Oficial No 324, el Servicio de

NOTA 10 - IMPUESTO A LA RENTA
(Continuación)

Rentas Internas (SRI) en la que resolvió que los requisitos para la presentación de información con referencia a dicha normativa tiene relación únicamente para las operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$5,000,000.

La Administración considera que esta normativa no tiene efecto en la determinación de los resultados tributables debido a que no existen transacciones importantes con compañías relacionadas domiciliadas en el exterior que afecten el estado de resultados durante los años 2008 y 2007.

NOTA 11 - PASIVO A LARGO PLAZO

Composición:

	Porción corriente		Largo plazo		Total	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Deudas bancarias y financieras						
Produbanco S.A. (a)	672,237	748,561	-	673,156	672,237	1,421,717
Produbanco S.A. (b)	-	133,891	-	-	-	133,891
Produbanco S.A. (c)	1,244,439	-	826,806	-	2,071,245	-
Produbanco S.A. (d)	262,061	489,649	-	262,120	262,061	751,769
	<u>2,178,737</u>	<u>1,372,101</u>	<u>826,806</u>	<u>935,276</u>	<u>3,005,543</u>	<u>2,307,377</u>
Préstamos a largo plazo mencionados en la Nota 7	-	-	-	17,013,886	-	17,013,886
	<u>2,178,737</u>	<u>1,372,101</u>	<u>826,806</u>	<u>17,949,162</u>	<u>3,005,543</u>	<u>19,321,263</u>
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	2,285	22,416	14,042,640	-	14,044,925	22,416 (1)

- Corresponde a saldos de préstamo contraído en años anteriores con el Banco Produbanco S.A. cuyo destino principal fue la cancelación de deudas con compañías relacionadas. Tiene un vencimiento hasta el 2009 y genera un interés anual del 8.31% (2007: 8.30%).
- Correspondía a una obligación para cancelar el préstamo contraído para financiar capital de trabajo con la compañía relacionada Invede, obligación que generaba un interés anual del 9.56%.
- Corresponde a una obligación financiera para financiar capital de trabajo de la Compañía, obligación que genera un interés anual del 9.38% con vencimiento hasta el año 2010.
- Corresponde a un préstamo otorgado en el año 2006 por el Banco Produbanco S.A. con vencimiento hasta junio del 2009 y tasa anual del 9.17%. La totalidad del monto recibido fue utilizado en la ampliación del centro comercial.

El Banco Produbanco S.A. firmó un convenio de incorporación a la garantía - tipo garantía abierta, con el Fideicomiso Mobilsol Garantía <(Véase Nota 6 (1))>, por el cual todas las obligaciones que

NOTA 11 - PASIVO A LARGO PLAZO
(Continuación)

mantiene o llegare a tener Mobilsol, están garantizadas por el 10.46% de los derechos fiduciarios del mencionado fideicomiso. Véase adicionalmente Nota 16.

(1) Véase Nota 16.

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

<u>Años</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
2009	-	935,276
2010	826,806	-
2015	-	17,013,886
	<u>826,806</u>	<u>17,949,162</u>

NOTA 12 - INGRESOS DIFERIDOS

Composición:

	<u>Porción corriente</u>		<u>Porción a largo plazo</u>		<u>Total</u>	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Valor inicial de concesión (VIC) (1)	21,761	36,132	-	21,761	21,761	57,893
Valor inicial de concesión por ampliación (1)	136,614	264,404	273,228	591,020	409,842	855,424
Valor inicial de reconcesión	186,638	170,768	404,383	409,843	591,021	580,611
	<u>345,013</u>	<u>471,304</u>	<u>677,611</u>	<u>1,022,624</u>	<u>1,022,624</u>	<u>1,493,928</u>

(1) Véase Nota 2 e) y j).

Movimiento (a corto y largo plazo):

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
SalDOS al 1 de enero	1,493,928	1,523,473
Aumento, neto de desistimientos	-	1,664,101
Amortización	<u>(471,304)</u>	<u>(1,693,646)</u>
SalDOS al 31 de diciembre	<u>1,022,624</u>	<u>1,493,928</u>

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

(Véase siguiente página)

NOTA 12 - INGRESOS DIFERIDOS

(Continuación)

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Año 2009	-	21,761
Año 2010	273,228	591,020
Año 2011	404,383	409,843
	<u>677,611</u>	<u>1,022,624</u>

NOTA 13 - CAPITAL

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2008 y 2007 comprende 14,359,415 acciones ordinarias de valor nominal US\$1 cada una.

La composición accionaria del capital pagado al 31 de diciembre del 2008 y 2007 es la siguiente:

		%
Narbeth Investments S.A.	9,724,425	68%
Inversión y Desarrollo Invede S.A.	1,716,075	12%
Milgard International Limited (2007: The Marketing Partnettship Ltd.)	2,918,915	20%
	<u>14,359,415</u>	100%

NOTA 14 - RESERVA LEGAL

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

NOTA 15 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2008 y 2007, con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a las compañías con accionistas comunes, con participación accionaria significativa en la Compañía:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Gastos administrativos (1)	<u>363,310</u>	<u>216,551</u>
Reembolsos de gastos de personal (2)	<u>-</u>	<u>210,402</u>
Gastos financieros, netos de ingresos financieros	<u>-</u>	<u>12,789</u>
Otros ingresos		
Intereses ganados	<u>51,193</u>	<u>2,675</u>

NOTA 15 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

(Continuación)

- (1) Corresponde a US\$255,310 (2007: US\$183,727) de facturación por parte del Consorcio Nobis S.A. por concepto de asesoramiento en la dirección técnica, administrativa, financiera, contable, comercial y de otra índole que realiza el Consorcio a la Compañía sobre el cual existe un convenio verbal, además incluye US\$27,500 (2007: US\$32,824) de facturación por parte de Tecnobis S.A. por servicio de personal de sistemas.
- (2) Incluía US\$61,936 por servicios de administración otorgado por su compañía relacionada Servasol S.A.

Esta compañía le daba servicios de prestación de personal necesario y adecuado para el funcionamiento y operación de la Administración del Centro comercia hasta el año 2007.

Mediante Oficio No. 0000196 del Congreso Nacional publicado en el Registro Oficial No. 298 del 23 de junio del 2006 se incorporaron a la legislación laboral nuevas normas que regulan la actividad de intermediación laboral y la tercerización de servicios complementarios. La Administración de la Compañía, junto con sus asesores legales y laborales, han analizado el efecto que tienen las referidas normas sobre las operaciones de la Compañía y durante el 2007 se incorporó cierto personal transferido desde su relacionada Servasol S.A. y durante el año 2008 la Compañía efectuó la totalidad del traspaso de personal según la ley Reformatoria del Código de Trabajo.

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

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
<u>Activo</u>		
Documentos y cuentas por cobrar		
Compañías relacionadas		
Cosmocenter S.A.	111,060	99,948
Servicios y Administración Servasol S.A.(3)	-	59,972
Invereste S.A.	86,211	86,211
Hacienda San Rafael S.A.	6,634	19,077
Pronobis	466,715	19
Nobis	5,096	5,000
SCN	-	25,355
Opersalud	12,500	-
	<u>688,216</u> (4)	<u>295,582</u> (4)
Documentos y cuentas por cobrar - largo plazo		
Compañías relacionadas		
Rolpa S.A.	-	121,459
	<u>688,216</u>	<u>417,041</u>

NOTA 15 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS
(Continuación)

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
<u>Pasivo</u>		
Documentos y cuentas por pagar		
Compañías relacionadas		
Compañía Azucarera Valdez S.A.	-	22,356
Pronobis	2,225	-
Otras	60	60
	<u>2,285</u>	<u>22,416</u>
<u>Pasivos a largo plazo</u>		
Cuentas por pagar a compañías relacionadas		
Narberth Investments	9,724,425	-
Ivede S.A.	1,656,321	-
Benton Overseas - Fimall	183,225	-
Milgard International Limited	2,478,669	-
	<u>14,042,640</u> (5)	<u>-</u>
	<u>14,044,925</u>	<u>22,416</u>

- (3) Correspondía a valores entregados por Mobilsol para la realización de campañas publicitarias a favor del centro comercial realizadas en el año 2007 por esta compañía relacionada.
- (4) A excepción de Nobis Exportac USA Corp y Servicios y Administración Servasol S.A., corresponden principalmente a valores entregados a compañías relacionadas en concepto de préstamos para financiar capital de trabajo. Dichos saldos, a excepción de Hacienda San Rafael cuyos préstamos generan una tasa anual de interés del 12%, no devengan intereses y no tienen fecha definida de cobro, pero la Administración de la Compañía estima que serán recuperados en el corto plazo.
- (5) Corresponde a pasivos generados por el pago, por cuenta de la Compañía, de obligaciones bancarias. Estos pasivos no tienen fecha definida de pago, sin embargo las compañías relacionadas han confirmado su cobro a largo plazo y que no generan intereses.

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

NOTA 16 - CONTRATOS RELACIONADOS

FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE GARANTIA -

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

NOTA 16 - CONTRATOS RELACIONADOS

(Continuación)

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

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

El beneficiario acreedor a los cuales el constituyente no hubiere cancelado los créditos, deberá notificar por escrito a la fiduciaria que administra el fideicomiso el incumplimiento total o parcial por parte del constituyente debiendo adjuntar el detalle del crédito no cancelado con sus respectivos intereses y la petición de que se inicie un procedimiento convencional de ejecución. La fiduciaria notificará al constituyente la petición del beneficiario acompañando una copia de la documentación respectiva, concediéndole un plazo de cinco días para que demuestre fehacientemente que ha cumplido con la cancelación de las obligaciones vencidas, suspendiéndose de esta manera el procedimiento de ejecución. En el caso de no haber satisfecho las obligaciones se procederá al proceso de ejecución de los bienes que constituyen la garantía del Fideicomiso en proporción a la participación que el beneficiario acreedor tenga como garantía.

Durante los años 2008 y 2007 se encuentran registrados como acreedor de Inmobiliaria del Sol S.A. el Produbanco S.A. con el 10.46% el Banco del Pacífico con el 27.26%. El año 2007 fueron incorporados al Fideicomiso aproximadamente US\$3,622,000 correspondiente a la ampliación del centro comercial Mall del Sol.

NOTA 17 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2008 y la fecha de emisión de estos estados financieros (14 de abril del 2009) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.