

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

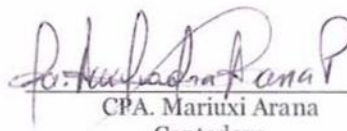
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA (Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	Notas	A131 de diciembre de 2011	A131 de diciembre de 2010	A11 de enero de 2010
Activos corrientes				
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	1,341,738	1,576,436	6,260,470
Cuentas por cobrar comerciales - Clientes	8	306,256	124,189	64,231
Préstamos a empleados		62,020	72,551	154,530
Impuestos por recuperar	9	991,209	1,351,847	996,812
Inventarios		92,226	77,899	85,855
Gastos pagados por anticipado		129,899	142,333	77,419
Anticipo a proveedores	10	-	816,958	-
Otras cuentas por cobrar		56,469	144,350	243,934
Total activos corrientes		2,979,117	5,422,863	7,883,251
Activos no corrientes				
Cuentas por cobrar comerciales - Clientes	8	434,483	-	243,498
Compañías relacionadas	22	174,821	129,122	390,462
Impuesto diferido	16	3,918,913	4,894,708	4,628,337
Propiedades de inversión	11	67,956,439	66,681,229	56,155,269
Propiedades y equipos intangibles	12	932,951	698,553	653,256
		-	-	58,545
Total activos no corrientes		73,417,607	71,703,612	62,129,367
Total activos		76,396,724	77,126,475	70,012,618

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



Econ. Víctor Naula
Gerente General



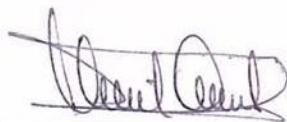
CPA. Mariuxi Arana
Contadora

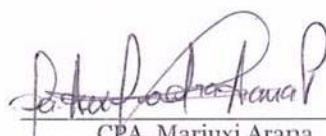
INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA (Expresado en dólares estadounidenses)

PASIVOS Y PATRIMONIO	Notas	Al 31 de diciembre del 2011	Al 31 de diciembre del 2010	Al 1 de enero del 2010
Pasivos corrientes				
Deudas bancarias y financieras	13	3.903.602	3.223.057	2.822.663
Emisión de obligaciones	14	924.231	-	-
Proveedores	15	875.008	2.472.435	321.622
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	22	79.725	488.555	60
Otros impuestos y retenciones por pagar		337.771	293.652	248.031
Impuesto a la renta por pagar	16	705.900	955.719	743.732
Participación de los trabajadores en las utilidades	16	738.128	601.761	478.163
Beneficios sociales		293.032	193.670	152.350
Ingresos diferidos	17	2.018.606	2.766.822	2.092.207
Otros pasivos		<u>558.450</u>	<u>470.656</u>	<u>474.813</u>
		<u>10.434.453</u>	<u>11.466.327</u>	<u>7.333.641</u>
Pasivos no corrientes				
Deudas bancarias y financieras	13	6.984.490	10.721.043	8.726.667
Emisión de obligaciones	14	3.410.000	-	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	22	9.369.715	11.513.886	10.387.066
Ingresos diferidos	17	18.905.443	19.407.565	20.074.385
Provisión para jubilación patronal y desahucio	18	<u>479.178</u>	<u>405.238</u>	<u>-</u>
Total pasivos no corrientes		<u>39.148.826</u>	<u>42.047.732</u>	<u>39.188.118</u>
Total pasivos		<u>49.583.279</u>	<u>53.514.059</u>	<u>46.521.759</u>
Patrimonio				
Capital social	19	14.359.415	14.359.415	14.359.415
Reserva legal		710.995	710.995	514.409
Resultados acumulados		<u>11.743.035</u>	<u>8.542.006</u>	<u>8.617.035</u>
Total patrimonio		<u>26.813.445</u>	<u>23.612.416</u>	<u>23.490.859</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>76.396.724</u>	<u>77.126.475</u>	<u>70.012.618</u>

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


Econ. Víctor Naula
Gerente General

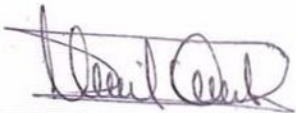

CPA. Mariuxi Arana
Contadora

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Notas	2011	2010
Ingresos			
Valores iniciales de concesión		2,766,404	2,558,608
Valores mensuales de concesión		9,026,582	8,083,024
Alquiler de salones de eventos		238,240	10,801
Descuentos sobre valores mensuales de concesión		(66,559)	(169,438)
		<u>11,964,667</u>	<u>10,482,995</u>
Gastos generales y administrativos	20	(5,461,529)	(5,538,666)
Gastos de publicidad	20	(1,620,283)	(1,484,274)
Otros ingresos, netos		<u>586,558</u>	<u>479,567</u>
		<u>(6,495,254)</u>	<u>(6,543,373)</u>
Resultado operativo		5,469,413	3,939,622
Ingresos financieros	21	8,784	205,464
Gastos financieros	21	<u>(1,295,473)</u>	<u>(864,906)</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta		<u>4,182,724</u>	<u>3,280,180</u>
Impuesto a la renta			
Impuesto a la renta corriente	16	(705,900)	(955,719)
Impuesto a la renta diferido	16	<u>(275,795)</u>	<u>(433,629)</u>
		<u>(981,695)</u>	<u>(1,389,348)</u>
Utilidad neta y resultado integral del año		<u>3,201,029</u>	<u>1,890,832</u>
Utilidad por acción básica y diluida		<u>0.22</u>	<u>0.13</u>

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


 Econ. Víctor Naula
 Gerente General


 CPA. Mariuxi Arana
 Contadora

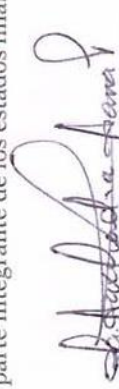
INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital social	Reserva legal	Resultados acumulados		
			Reserva de capital	Por adopción inicial de NIIF	Resultados acumulados
Saldos al 1 de enero del 2010	14,359,415	514,409	30,949,274	(13,885,012)	(8,447,227)
Resolución de la Junta General de Accionistas del 10 de mayo del 2010:					
Apropiación para reserva legal		196,586			(196,586)
Pago de dividendos					(1,769,275)
Utilidad neta y resultado integral del año					1,890,832
Transferencia del efecto de adopción NIIF sobre resultados del 2010 (Nota 4)				(563,428)	563,428
Saldos al 31 de diciembre del 2010	14,359,415	710,995	30,949,274	(14,448,440)	(7,958,828)
Utilidad neta y resultado integral del año					3,201,029
Saldos al 31 de diciembre del 2011	14,359,415	710,995	30,949,274	(14,448,440)	(4,757,799)
					23,490,859
					-
					(1,769,275)
					1,890,832
					-
					23,612,416
					3,201,029
					26,813,445

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


Econ. Víctor Naula
Gerente General

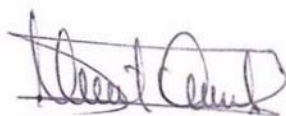

CPA. Mariuxi Arana
Contadora

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

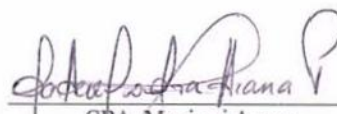
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO **AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE** (Expresado en miles de dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2011	2010
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad antes del impuesto a la renta		4.182.724	3.280.180
Más (menos) cargos (créditos) a resultados que no representan movimientos de efectivo:			
Provisión para (reversión de) cuentas incobrables		14.001	14.001
Depreciación de propiedades y equipos	12	152.070	142.790
Depreciación de propiedades de inversión	11	861.254	740.196
Amortización de intangibles		-	58.545
Bajas de propiedades y equipos	12	122.411	6.776
Intereses provisionados y no pagados		90.197	38.533
Provisión para participación de trabajadores	16	738.128	601.761
Variación de ingresos diferidos		(1.250.338)	7.795
Provisión para beneficios sociales		293.032	193.670
Provisión para jubilación patronal y desahucio		73.940	495.238
		<u>5.277.419</u>	<u>5.489.485</u>
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar comerciales - Clientes		486.449	(947.461)
Impuestos por recuperar		360.638	(355.035)
Proveedores		(1.597.427)	2.150.813
Cuentas por pagar a compañías relacionadas - Corriente		(408.830)	488.495
Otros impuestos y retenciones por pagar		44.119	45.621
Demás activos y pasivos		173.269	(1.408.302)
Efectivo neto provisto por las operaciones		<u>4.335.637</u>	<u>5.463.616</u>
Impuesto a la renta pagado		(955.719)	(743.732)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>3.379.918</u>	<u>4.719.884</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Adiciones de propiedades y equipos	12	(508.879)	(194.863)
Adiciones de propiedades de inversión	11	(2.136.464)	(11.266.156)
Préstamos a empleados y compañías relacionadas		(35.168)	343.319
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(2.680.511)</u>	<u>(11.117.700)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Deudas bancarias y financieras		(2.156.976)	3.150.558
Emisión de obligaciones		4.500.000	
Compañías relacionadas		(2.144.171)	1.126.820
Pago de intereses		(1.132.958)	(794.321)
Pago de dividendos		-	(1.769.275)
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de financiamiento		<u>(934.105)</u>	<u>1.713.782</u>
Disminución neta de efectivo		(234.698)	(4.684.034)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	7	<u>1.576.436</u>	<u>6.260.470</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	7	<u>1.341.738</u>	<u>1.576.436</u>

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



Econ. Víctor Naula
Gerente General



CPA. Mariuxi Arana
Contadora

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

1. OPERACIONES

La Compañía fue constituida en octubre de 1993 en la ciudad de Guayaquil originalmente con el nombre de Sinaquat S.A. y en marzo de 1996 cambió su denominación al de Inmobiliaria del Sol S.A. Mobisol. Su actividad principal es la explotación y desarrollo del centro comercial de su propiedad denominado “Mall del Sol” en Guayaquil y de las torres de oficinas y salones de eventos anexas al referido centro comercial denominadas “Torres del Mall”.

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

Mobisol ha emitido obligaciones en el 2011 a través de la Bolsa de Valores del Ecuador; por lo cual está registrada en este organismo. (Nota 14).

El 8 de julio del 2009, el Directorio de Inmobiliaria del Sol S.A. Mobisol resolvió realizar un proceso de titularización de flujos futuros provenientes de los contratos de concesión de los locales comerciales del Centro Comercial Mall del Sol por US\$10,500,000, el cual fue aprobado por la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. SC-IMV-DJMV-DAYR-G-09-0006209 del 7 de octubre del 2009.

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010 el 88% del total del paquete accionario de la Compañía corresponde a compañías domiciliadas en el exterior; debido a ello Inmobiliaria del Sol S.A. Mobisol 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. De acuerdo con la referida Decisión 291, 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 los impuestos correspondientes.

Al 31 de diciembre del 2011, la Compañía reporta un déficit de capital de trabajo de aproximadamente US\$ 5.436.000, neto de aproximadamente US\$ 2.019.000 de ingresos diferidos. Este déficit ha sido producido fundamentalmente por el endeudamiento a corto plazo que fue necesario para financiar la construcción de las “Torres del Mall”. Durante el 2012, la administración estima que este déficit será reducido principalmente mediante las siguientes acciones:

- Reestructuración de pasivos de corto a largo plazo, realizada en marzo del 2012 a través de (i) nueva línea de crédito por US\$ 2.000.000, con plazo de 18 meses; y (ii) colocación del saldo de US\$ 500.000 de la Emisión de Obligaciones, con plazo de 5 años (Nota 14). Con estas dos acciones, la Compañía contará con los recursos necesarios para cubrir sus operaciones financieras de corto plazo.
- Generación adicional de fondos por los valores mensuales de concesión de oficinas y alquiler de salones de eventos de las “Torres del Mall” en comparación a períodos anteriores, debido a que a la fecha de emisión de estos estados financieros, la totalidad del edificio ha sido comercializado.
- Renovación de los contratos de concesión cuyos vencimientos se darán en el transcurso del año 2012, lo que originará el recibimiento de nuevos “valores iniciales de concesión”.
- Concesión de un espacio significativo que originó un ingreso de efectivo por US\$ 875.000 en marzo del 2012.

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2011, que corresponden a los primeros estados financieros bajo NIIF de la Compañía, han sido emitidos con la autorización de fecha 9 de abril del 2012 del Gerente General y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2011 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

2.1. Bases de preparación de estados financieros -

Los presentes estados financieros de Inmobiliaria del Sol S.A. constituyen los primeros estados financieros preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan. Hasta el 31 de diciembre del 2010, los estados financieros se prepararon de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC). Los efectos de la adopción de las NIIF y las excepciones adoptadas para la transición a las NIIF se detallan en la Nota 4. Adicionalmente, los estados financieros al 1 de enero y 31 de diciembre del 2010 han sido reestructurados para poder presentarse en forma comparativa con los del 2011.

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

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

Norma	Tipo de cambio	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 1	Modificación. Requerimientos sobre la agrupación en el otro resultado integral.	1 de julio del 2012
NIC 12	Modificación. Excepción de aplicar la SIC 21 para inversiones inmobiliarias a valor razonable	1 de enero del 2012
NIC 19	Modificación. Eliminación del enfoque del corredor y cálculo de los costos financieros sobre una base neta.	1 de enero del 2013
NIC 27	Revisión. Disposición sobre los estados financieros separados	1 de enero del 2013
NIC 28	Revisión. Incluye requerimientos sobre consolidación de negocios conjuntos y asociadas.	1 de enero del 2013
NIIF 9	Especifica la clasificación y medición de activos y pasivos financieros.	1 de enero del 2015
NIIF 10	Proporciona los requerimientos contables para la consolidación de estados financieros.	1 de enero del 2013
NIIF 11	Revelaciones para acuerdos conjuntos	1 de enero del 2013
NIIF 12	Incluye divulgaciones requeridas de todo tipo de intereses en otras entidades.	1 de enero del 2013
NIIF 13	Precisar la definición de valor razonable, fuentes de medición y divulgaciones requeridas.	1 de enero del 2013

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

2.2. Transacciones en moneda extranjera -

a) Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera ("moneda funcional"). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

b) Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera, principalmente deudas con proveedores del exterior y compañías relacionadas, se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones. Las ganancias y pérdidas por diferencias en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, se reconocen en el estado de resultados integrales, excepto si se difieren en patrimonio neto como parte de estrategias de coberturas de flujos de efectivo o coberturas de inversiones netas que califican para contabilidad de coberturas.

2.3. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.4. Activos y pasivos financieros -

2.4.1 Clasificación

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

Al 31 de diciembre del 2011 y del 2010 y al 1 de enero del 2010, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de “préstamos y cuentas por cobrar”. De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de “otros pasivos financieros” cuyas características se explican seguidamente:

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

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

2.5. Reconocimiento y medición inicial y posterior:

Reconocimiento -

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

Medición inicial -

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

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

Medición posterior -

- a) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:
- (i) Cuentas por cobrar comerciales - Clientes: Estas cuentas corresponden fundamentalmente a los montos por cobrar a corto plazo, por los valores iniciales de concesión otorgados a los clientes cuyos locales fueron concesionados durante el 2010 con la inauguración de las Torres del Mall. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

El importe de la provisión para deterioro de cuentas por cobrar es la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos futuros de efectivo estimados, descontados a la tasa de interés efectiva. El importe en libros del activo se reduce mediante el uso de una cuenta de provisión y la pérdida se reconoce en el estado de resultados integrales.
 - (ii) Compañías relacionadas: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por préstamos y reembolsos de gastos. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues se recuperan en el corto plazo.
 - (iii) Otras cuentas por cobrar: Se registran al valor del desembolso realizado. Se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues se recuperan en el corto plazo.
- b) Otros pasivos financieros:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:
- (i) Emisión de obligaciones / Deudas bancarias y financieras (incluye fondos provenientes de Titularización de flujos): Se registran inicialmente a su valor nominal que no difiere de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativos incurridos al momento de su contratación. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a préstamos utilizados en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados integrales en el rubro gastos financieros, los intereses pendientes de pago al cierre del año se presentan en el estado de situación financiera en los rubros de Emisión de obligaciones o Deudas bancarias y financieras.

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

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

Deterioro de activos financieros

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus documentos y cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. Al 31 de diciembre del 2011 y 2010 y al 1 de enero del 2010 se han registrado provisiones por deterioro de las cuentas por cobrar de clientes, que se presentan en el estado de situación financiera, netas de Cuentas por cobrar comerciales - Clientes.

Baja de activos y pasivos financieros

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

2.6. Propiedades de inversión -

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

Las propiedades de inversión se reconocen inicialmente a su costo, incluyendo los costos de transacción relacionados y costo de endeudamiento. Los costos de endeudamiento incurridos con el fin de adquirir, construir o producir un activo calificado (un activo cuya construcción o producción demanda un período substancial de tiempo) son capitalizados como parte del costo del activo. Los costos de endeudamiento son capitalizados durante la fase de construcción del activo y cesa cuando el activo está sustancialmente finalizado, o se suspenden cuando la construcción es paralizada. Los intereses incurridos durante la construcción de los edificios de las "Torres del Mall" fueron capitalizados a estos activos.

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

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

calcular la depreciación, se considera un valor residual equivalente al 20% del costo original de los bienes.

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

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

2.7. Propiedades y equipos -

Las propiedades y equipos son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente.

Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones menores o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

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

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

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

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

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

Los intereses y otros costos de endeudamiento se capitalizan siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables. Un activo calificable es aquél que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso, período que la Administración ha definido como mayor a un año.

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

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

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

En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. Al 31 de diciembre del 2011 y 2010 y 1 de enero del 2010 no se ha identificado la necesidad de reconocer pérdidas por deterioro de activos no financieros (Propiedades y equipos, Propiedades de inversión e Intangibles).

2.9. Impuesto a la renta corriente y diferido -

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

Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 24% (2010: 25%) de las utilidades gravables, la cual se reduce al 14% (2010: 15%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un “anticipo mínimo de impuesto a la renta”, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

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

Durante el 2011 y 2010 la Compañía registró como impuesto a la renta corriente causado el valor determinado sobre la base del 24% (2010: 25%) sobre las utilidades gravables puesto que este valor fue mayor al anticipo mínimo del impuesto a la renta correspondiente.

Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales. Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando existe el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

En adición, es importante señalar que de acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, la tasa del Impuesto a la Renta se reduce progresivamente, iniciando en el 2011 con el 24% hasta llegar al 22% en el 2013, por lo que el impuesto diferido está calculado considerando el decremento progresivo de la tasa impositiva.

2.10. Beneficios a los empleados -

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

- i) Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos generales y administrativos o gastos de publicidad, en función de la labor de la persona beneficiaria de este beneficio.
- ii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- iii) Décimo tercer y décimo cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

Beneficios de largo plazo (Jubilación patronal y desahucio no fondeados): La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

La Compañía determina anualmente las provisiones para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconocen con cargo a los costos y gastos (resultados) del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representan el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo a una tasa de 6.5% anual equivalente a la tasa promedio de los bonos de gobierno, publicada por el Banco Central del Ecuador que están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento.

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incremento futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras. Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a resultados en el periodo en el que surgen.

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

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

2.11. Provisiones corrientes -

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

2.12. Reconocimiento de ingresos e Ingresos diferidos -

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

Valores Iniciales de Concesión - VIC

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

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

Valores Mensuales de Concesión - VMC

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

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.13. Distribución de dividendos -

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

2.14. 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. La apropiación de la reserva legal del año 2011 correspondiente a los resultados del 2010, se encuentra pendiente de aprobación por los accionistas de la Compañía.

2.15. Resultados acumulados -

Reserva de capital

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

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

Provenientes de la Adopción por primera vez de las “NIIF” -

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

2.16. Información por segmentos -

La información sobre los segmentos se presenta de acuerdo con la información interna que se suministra a la máxima autoridad en la toma de decisiones. Se ha identificado como la máxima autoridad en la toma de decisiones, que es responsable de asignar los recursos y evaluar el rendimiento de los segmentos de explotación, al Gerente General y el Directorio, encargados de la toma de decisiones estratégicas. (Nota 24)

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.17. Contabilización de Fideicomisos -

La Compañía es la que instruye el destino que debe dar a los fondos administrados por el Fideicomiso de titularización mencionado en la Nota 23, así como los destinos de sus inversiones temporales. En consecuencia, debido a que el control del fideicomiso es ejercido por la Compañía, los estados financieros adjuntos incluyen las cuentas corrientes; inversiones temporales en poder del Fideicomiso y sus obligaciones, así como reflejan sus ingresos y costos, respectivos.

Adicionalmente, la Compañía posee el 100% de los derechos fiduciarios del fideicomiso FIMALL, propietario del terreno y edificios donde funciona el centro comercial denominado "Mall del Sol". De esta forma, los estados financieros adjuntos incluyen las cuentas del Fideicomiso FIMALL y, en consecuencia, los activos del centro comercial Mall del Sol se muestran como Propiedad de inversión de la Compañía. Esta presentación se origina de la aplicación de la NIC 40, Propiedades de inversión.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

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

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

- Provisión por deterioro de cuentas por cobrar: La estimación para cuentas dudosas es determinada por la gerencia de la Compañía, en base a una evaluación de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos. La provisión para cuentas incobrables se carga a los resultados del año y las recuperaciones de cuentas provisionadas se acreditan a otros ingresos.
- Propiedades y equipos y Propiedades de inversión: La determinación de la vidas útiles que se evalúan al cierre de cada año.
- Provisiones por beneficios a empleados: Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de Jubilación patronal y desahucio, para lo cual se utiliza estudios actuariales practicados por profesionales independientes.

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Impuesto a la renta diferido: La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos (fundamentalmente efectos de la adopción de las NIIF) se revertirán en el futuro.

4. TRANSICION A NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA (NIIF)

4.1. Base de transición a las NIIF -

4.1.1. Aplicación de la NIIF 1 -

De acuerdo a la Resolución No.08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías en noviembre del 2008, las compañías como Inmobiliaria del Sol S.A. Mobilsol, debieron preparar sus primeros estados financieros bajo NIIF en el 2011, por lo cual los estados financieros de la Compañía por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011 son los primeros estados financieros emitidos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Hasta el año terminado en el 2010 la Compañía emitía sus estados financieros según Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), por lo cual las cifras de los estados financieros del 2010 han sido reestructuradas para ser presentadas con los mismos criterios y principios del 2011.

La fecha de transición a las NIIF de la Compañía es el 1 de enero del 2010, fecha en la que se ha preparado el estado de situación financiera de apertura.

De acuerdo a la NIIF 1, para elaborar los estados financieros antes mencionados, se han aplicado todas las excepciones obligatorias y algunas de las exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF.

4.1.2. Exenciones a la aplicación retroactiva utilizadas por la Compañía

La siguiente exención a la aplicación retroactiva fue utilizada por la Compañía:

Valor razonable o valuaciones como costo atribuido

De acuerdo a lo señalado por NIIF 1 “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera”, la Compañía ha optado por utilizar el valor razonable como costo atribuido para la gran parte de sus terrenos, edificaciones y equipos a la fecha de transición a las NIIF mediante el uso de tasaciones efectuadas por expertos independientes calificados. Al resto de los activos fijos se les asignó como costo atribuido el costo, neto de depreciación vigente al 1 de enero de 2010 según las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, ya que este es comparable con su costo o costo depreciado bajo NIIF.

Las demás exenciones opcionales no han sido utilizadas por la Compañía por no ser aplicables.

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

4.2. Conciliación entre las NIIF y las NEC -

Las conciliaciones presentadas a continuación detallan la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF. La conciliación proporciona el impacto de la transición con los siguientes detalles:

- Conciliación del patrimonio al 1 de enero del 2010 y 31 de diciembre del 2010.
- Conciliación del estado de resultados integrales por el ejercicio anual terminado al 31 de diciembre del 2010.

4.2.1. Conciliación del patrimonio

Conceptos	31 de diciembre del 2010	1 de enero del 2010
Total patrimonio neto atribuible a los accionistas según NEC	38,060,856	37,375,871
Depreciación de las propiedades de inversión (a)	200,743	2,975,632
Ingresos diferidos - VIC (b)	(330,541)	(21,488,980)
Impuesto a la renta diferido (c)	(433,630)	4,628,337
Efecto de las NIIF en el año 2010	(563,428)	-
Efecto de transición al 1 de enero del 2010	(13,885,012)	(13,885,012)
Total patrimonio neto atribuible a los accionistas según NIIF	23,612,416	23,490,859

(a) Propiedades de inversión

De acuerdo con NEC, como resultado de no consolidar a la Entidad de Propósito Especial (EPE) tenedora de los activos en los que se soporta el centro comercial Mall del Sol, los estados financieros de la Compañía presentaban su interés sobre el valor de los inmuebles cedidos al Fideicomiso FIMALL como un derecho fiduciario, presentado en el rubro Otros activos, amortizado en un plazo de 50 y 20 años para las edificaciones y las instalaciones, respectivamente, considerando un valor residual de cero.

De acuerdo con NIIF, el estado financiero de apertura incluye las cuentas del Fideicomiso FIMALL y, en consecuencia, los activos del centro comercial Mall del Sol se muestran como Propiedad de inversión de la Compañía. Esta presentación se origina de la aplicación de la NIC 40, *Propiedades de inversión*. La propiedad de inversión, sobre la base de una tasación encargada a peritos externos, es depreciada en 60 y 20 años, para las edificaciones y las instalaciones, respectivamente, con un valor residual equivalente al 20% del costo original de los bienes.

(b) Ingresos diferidos por pagos recibidos al inicio de los contratos de concesión

De acuerdo con NEC, los ingresos se reconocieron al recibirse el pago de los clientes, sea por “valores iniciales de concesión” o por “valores mensuales de concesión”.

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

De acuerdo con NIIF, los ingresos se reconocen en línea recta a lo largo de la vida del contrato e independiente del momento de su cobro. En este sentido, los “valores iniciales de concesión” se reconocen inicialmente como ingresos diferidos y, posteriormente, se reconocen en resultados en línea recta en el plazo del contrato.

(c) Impuesto a la renta diferido

Las NEC no permitían el reconocimiento del impuesto a la renta diferido.

De acuerdo con NIIF, es requerido el reconocimiento del impuesto a la renta diferido por todas las diferencias temporales surgidas entre el valor en libros de activos y pasivos y sus valores para fines tributarios (base tributaria). Para efectos del estado financiero de apertura se ha reconocido el impuesto a la renta diferido de las diferencias temporales resultantes de las situaciones descritas en los acápites (a) y (b), generando un impuesto a la renta diferido activo, con un correspondiente incremento patrimonial. Este impuesto a la renta diferido activo es reconocido debido a que existe evidencia que se producirán beneficios tributarios futuros contra los que pueda utilizarse.

4.2.2. Conciliación del estado de resultados integrales

Conceptos	Por el año terminado el 31 de diciembre del 2010
Utilidad neta según NEC	2,454,260
Depreciación de las propiedades de inversión	200,743
Ingresos diferidos VIC	(330,541)
Impuesto a la renta diferido	32,449
Ajuste de tasas impuesto a la renta diferido (1)	(466,079)
Efecto de la transición a las NIIF	(563,428)
Utilidad neta según NIIF	1,890,832

- (1) El ajuste de tasas se debe a los efectos de la reducción progresiva de tasas de impuesto a la renta aprobada en noviembre del 2010. En 31 de diciembre del 2010 los impuestos diferidos fueron calculados considerando las tasas impositivas futuras sobre las cuales las diferencias temporales estarán sujetas en el momento de su realización.

Reclasificaciones

Adicionalmente, el estado financiero de apertura para NIIF incorpora las siguientes reclasificaciones con relación al balance general según NEC:

Disminución y aumentos por reclasificación:

1. US\$483,977 reclasificado de la cuenta Otros activos, que constituía un aporte de la Compañía al Fideicomiso de titularización Mobilsol CERO-UNO y que este los mantenía en la cuenta de Efectivo y equivalentes de efectivo. En el proceso de conversión a NIIF se elimina la cuenta Otros activos y se reconoce el fondo como Efectivo y equivalentes de efectivo.

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

2. De acuerdo a disposiciones vigentes emitidas en el 2011 por parte de la Superintendencia de Compañías se reclasificó el saldo de la Reserva de capital una subcuenta en el grupo de Resultados acumulados.

5. ADMINISTRACION DE RIESGOS

5.1 Factores de riesgos financieros

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

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

a) Riesgo de mercado:

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

- Riesgo de que el posicionamiento de la Compañía se vea afectado por su propia operación o por la operación de otros centros comerciales.
- Riesgo de que las tasas de interés de su pasivo bancario sufra variaciones al alza.

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 14 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 y con acabados modernos, lo cual implica que la Compañía deba asumir el riesgo de que su participación de mercado sufra variaciones por la penetración y posicionamiento de la competencia. La Administración hace un monitoreo constante de la participación del Mall del Sol en el mercado y considera esta información en sus acciones de marketing y demás decisiones estratégicas con el objetivo de mantener la fidelidad de sus clientes, así como su posición de liderazgo.

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

b) Riesgo de crédito:

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

c) Riesgo de liquidez:

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de la concesión de espacios, para administrar esta liquidez la compañía cuenta con un flujo proyectado a doce meses. A continuación se analiza los pasivos financieros no derivados de la Compañía sobre bases netas agrupadas sobre la base del periodo remanente a la fecha del estado de situación financiera hasta la fecha de su vencimiento. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

	Menos de 1	Entre 1 y 2	Entre 2 y 5	Más de 5
Al 31 de diciembre del 2011	año	años	años	años
Préstamos con instituciones financieras y emisión de obligaciones	5,521,392	4,982,752	5,916,553	
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	79,725	-	9,369,715	-
Proveedores	875,008			
	Menos de 1	Entre 1 y 2	Entre 2 y 5	Más de 5
Al 31 de diciembre del 2010	año	años	años	Años
Préstamos con instituciones financieras y emisión de obligaciones	4,211,783	4,210,914	6,955,330	
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	488,555		11,513,886	-
Proveedores	2,472,435			

5.2 Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el de salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

Consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo préstamos corrientes y no corrientes, emisión de obligaciones, proveedores y compañías relacionadas) menos el efectivo y equivalentes al efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2011 y de 2010 fueron los siguientes:

	2011	2010
Total de obligaciones financieras y emisión de obligaciones	15,222,283	13,944,100
Proveedores	875,008	2,472,435
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	9,449,440	12,002,441
	25,546,731	28,418,976
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	(1,341,738)	(1,576,436)
Deuda neta	24,204,993	26,842,540
Total patrimonio neto	26,813,445	23,612,416
Capital Total	51,018,438	50,454,956
Ratio de apalancamiento	47%	53%

La reducción en el ratio de endeudamiento durante 2011 es resultado, fundamentalmente, de la conclusión de las obras de las “Torres del Mall” que además de reducir la demanda de capital, pasaron a generar ingresos en el 2011.

6. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros

A continuación se presentan los valores libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	Al 31 de diciembre del 2011		Al 31 de diciembre del 2010		Al 1 de enero del 2010	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo						
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,341,738		1,576,436		6,260,470	
Activos financieros medidos al costo amortizado						
Clientes	306,256	434,483	1,241,189		64,231	243,498
Prestamos a empleados	62,020		72,551		154,530	
Compañías relacionadas		174,821		129,122		390,462
Otras cuentas por cobrar	56,469		144,410		243,934	
Total activos financieros	1,766,483	609,304	3,034,586	129,122	6,723,165	633,960
Pasivos financieros medidos al costo amortizado						
Deudas bancarias y financieras	3,903,602	6,984,490	3,223,057	10,721,043	2,822,663	8,726,667
Emisión de obligaciones	924,231	3,410,000	-	-	-	-
Proveedores	875,008	-	2,472,435	-	321,622	-
Compañías relacionadas	79,725	9,369,715	488,555	11,513,886	60	10,387,066
Total pasivos financieros	5,782,566	19,764,205	6,184,047	22,234,929	3,144,345	19,113,733

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

(Expresado en dólares estadounidenses)

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

7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	31 de diciembre del		1 de enero del
	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2010</u>
Efectivo en caja	129,912	121,671	97,315
Bancos	<u>726,361</u>	<u>699,514</u>	<u>954,308</u>
	856,273	821,185	1,051,623
Inversiones temporales	<u>485,465</u>	<u>755,251</u>	<u>5,208,847</u>
	<u><u>1,341,738</u></u>	<u><u>1,576,436</u></u>	<u><u>6,260,470</u></u>

Inversiones temporales constituyen pólizas de acumulación en instituciones financieras locales con vencimiento menor a 90 días y tasa de interés anual de 3,65% (31 de diciembre del 2010 - entre 3,25% y 4%; 1 de enero del 2010 - 4,75%).

8. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES - CLIENTES

	31 de diciembre del		1 de enero del
	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2010</u>
Corriente			
Valores iniciales de concesión - VIC	286,730	954,331	2,226
Valores mensuales de concesión - VMC	34,221	266,776	91,386
Servicios de publicidad	30,956	55,603	48,869
Otros	<u>33,697</u>	<u>56,730</u>	-
	385,604	1,333,440	142,481
Provision para cuentas incobrables	<u>(79,348)</u>	<u>(92,251)</u>	<u>(78,250)</u>
	<u>306,256</u>	<u>1,241,189</u>	<u>64,231</u>
No corriente			
Valores iniciales de concesión - VIC	<u>434,483</u>	-	243,498
Total	<u><u>740,739</u></u>	<u><u>1,241,189</u></u>	<u><u>307,729</u></u>

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

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

	31 de diciembre del			1 de enero del	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>		<u>2010</u>	
<u>Por vencer</u>	<u>718,237</u>	88%	<u>952,204</u>	71%	<u>339,011</u> 88%
<u>Vencidas</u>					
31 a 60 días	72,037	9%	87,896	7%	25,934 7%
61 a 90 días	8,106	1%	152,091	11%	5,306 1%
91 a 360 días	6,046	1%	132,256	10%	15,728 4%
Más de 360	15,661	2%	8,993	1%	
	<u>101,850</u>		<u>381,236</u>		<u>46,968</u>
Total antes de la provisión	820,087		1,333,440		385,979
Provisión para cuentas incobrables	(79,348)	-10%	(92,251)	-7%	(78,250) -20%
Total	<u>740,739</u>		<u>1,241,189</u>		<u>307,729</u>

9. IMPUESTOS POR RECUPERAR

	31 de diciembre del		1 de enero del
	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2010</u>
Retenciones en la fuente	918,916	946,956	841,214
Impuesto a la renta por cobrar años ante	-	86,842	86,842
Impuesto al valor agregado	72,293	318,049	68,756
	<u>991,209</u>	<u>1,351,847</u>	<u>996,812</u>

10. ANTICIPOS A PROVEEDORES

	31 de diciembre del		1 de enero de
	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2010</u>
Anticipos a proveedores (1)	-	816,958	-
	<u>-</u>	<u>816,958</u>	<u>-</u>

- (1) Corresponde a anticipos concedidos a proveedores para la construcción de las Torres de Mall, principalmente, los cuales fueron liquidados en el 2011.

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

11. PROPIEDADES DE INVERSION

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios e instalaciones</u>	<u>Obras en proceso</u>	<u>Total</u>
Al 1 de enero del 2010				
Costo histórico	24,931,547	31,077,568	292,619	56,301,734
Depreciación acumulada	-	(146,465)		(146,465)
Valor en libros al 1 de enero del 2010	24,931,547	30,931,103	292,619	56,155,269
Movimientos 2010				
Adiciones		10,368,877	897,279	11,266,156
Depreciación	-	(740,196)		(740,196)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2010	24,931,547	40,559,784	1,189,898	66,681,229
Al 31 de diciembre del 2010				
Costo histórico	24,931,547	41,446,445	1,189,898	67,567,890
Depreciación acumulada	-	(886,661)	-	(886,661)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2010	24,931,547	40,559,784	1,189,898	66,681,229
Movimientos 2011				
Adiciones		3,326,362	(1,189,898)	2,136,464
Depreciación	-	(861,254)		(861,254)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2011	24,931,547	43,024,892	-	67,956,439
Al 31 de diciembre del 2011				
Costo histórico	24,931,547	44,772,807	-	69,704,354
Depreciación acumulada	-	(1,747,915)		(1,747,915)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2011	24,931,547	43,024,892	-	67,956,439

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

12. PROPIEDADES Y EQUIPOS

	<u>Maquinarias y equipos</u>	<u>Telefonía</u>	<u>Equipos</u>	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Equipos de computación</u>	<u>Total</u>
Al 1 de enero del 2010						
Costo histórico	533,461	36,919	180,251	71,102	138,796	960,529
Depreciación acumulada	(140,550)	(22,311)	(55,779)	(28,309)	(60,324)	(307,273)
Valor en libros al 1 de enero del 2010	392,911	14,608	124,472	42,793	78,472	653,256
Movimientos 2010						
Adiciones	136,120	651	-	34,955	23,137	194,863
Bajas, netas	(2,725)	(746)	-	(1,255)	(2,050)	(6,776)
Depreciación	(66,581)	(3,322)	(18,025)	(10,604)	(44,258)	(142,790)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2010	459,725	11,191	106,447	65,889	55,301	698,553
Al 31 de diciembre del 2010						
Costo histórico	661,014	36,824	180,251	104,802	159,884	1,142,775
Depreciación acumulada	(201,289)	(25,633)	(73,804)	(38,913)	(104,583)	(444,222)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2010	459,725	11,191	106,447	65,889	55,301	698,553
Movimientos 2011						
Adiciones	187,727	15,575	160,504	43,810	101,263	508,879
Bajas, netas	(3,749)	(15,239)	(8,400)	(28,969)	(66,054)	(122,411)
Depreciación	(65,037)	(2,879)	(22,446)	(8,614)	(53,094)	(152,070)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2011	578,666	8,648	236,105	72,116	37,416	932,951
Al 31 de diciembre del 2011						
Costo histórico	844,992	21,901	332,355	90,662	99,258	1,389,168
Depreciación acumulada	(266,326)	(13,253)	(96,250)	(18,546)	(61,842)	(456,217)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2011	578,666	8,648	236,105	72,116	37,416	932,951

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

13. DEUDAS BANCARIAS Y FINANCIERAS

	Al 31 de diciembre		Al 1 de enero del
	2011	2010	2010
Produbanco S.A.	4,219,119	5,054,094	1,049,330
Titularización de flujos	6,668,973	8,890,006	10,500,000
	10,888,092	13,944,100	11,549,330
Pasivo corriente	(3,903,602)	(3,223,057)	(2,822,663)
Pasivo no corriente	6,984,490	10,721,043	8,726,667

Vencimientos contractuales:

	Al 31 de diciembre del 2011		Al 31 de diciembre del 2010		Al 1 de enero del 2010	
Año	Produbanco	Titularización	Produbanco	Titularización	Produbanco	Titularización
2010					1,049,330	1,773,333
2011			846,384	2,376,673		2,618,890
2012	927,963	2,975,639	916,554	2,819,998		2,414,443
2013	999,690	2,226,666	999,690	2,226,667		2,226,667
2014	1,095,291	1,466,667	1,095,291	1,466,667		1,466,667
2015	1,196,175		1,196,175			
	4,219,119	6,668,973	5,054,094	8,890,006	1,049,330	10,500,000

Las obligaciones con Produbanco al 31 de diciembre del 2011 corresponden a una obligación financiera para financiar capital de trabajo, obligación que genera un interés anual del 8.95% con vencimiento hasta noviembre del 2015. Al 1 de enero del 2010 correspondían a obligaciones con intereses anuales de 9,38% que vencieron en agosto del 2010.

Titularización de flujos corresponde a los saldos de pagos mensuales de capital que debe cancelar la Compañía en virtud del proceso de titularización mencionado en Nota 1 y que comprenden las clases A, B y C, y cuyos cupones devengan una tasa anual de interés equivalente al 8.75%, 9% y 9.5%, respectivamente.

El Banco Produbanco S.A. firmó un convenio de incorporación a la garantía - tipo garantía abierta, con el Fideicomiso Mobilsol Garantía, por el cual todas las obligaciones que mantiene están sujetas a la garantía del Fideicomiso, de acuerdo a su reglamento (Ver Nota 23.I).

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

14. EMISION DE OBLIGACIONES

Movimiento:

	2011
Monto emitido en el 2011	4,500,000
Intereses y comisiones del período	192,152
Pagos de intereses y comisiones	(167,921)
Pagos de capital	(190,000)
Saldo al 31 de diciembre 2011	4,334,231

Segregación de porciones corrientes y no corrientes:

Pasivo corriente	924,231
Pasivo no corriente	3,410,000
	4,334,231

Corresponde a obligaciones con garantía general. La emisión está estructurada de la siguiente manera: US\$5,000,000, divididos en 250 títulos de la serie “A” de US\$20,000 cada uno, a una tasa anual fija del 7.75%, que fue equivalente a su tasa de interés efectiva. De los títulos emitidos 225 se han colocado en el mercado entre julio y diciembre del 2011, totalizando US\$4,500,000.

El plazo de vigencia de cada título es de 5 años. El capital e interés se cancela de forma trimestral.

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

- el nivel de endeudamiento con costo de la Compañía no debe ser superior a 2 veces su patrimonio;
- mantener activos libres de gravámenes de acuerdo con lo establecido en el artículo 13 de la Sección I del Capítulo III, Subtítulo I del Título III de la Codificación de Resoluciones del Consejo Nacional de Valores; y
- no repartir dividendos mientras existan obligaciones en mora.

Al 31 de diciembre del 2011, la Compañía se encuentra en pleno cumplimiento de estos resguardos.

Vencimientos contractuales de capital al 31 de diciembre del 2011:

Año	
2012	900,000
2013	900,000
2014	900,000
2015	900,000
2016	710,000
	4,310,000

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

15. PROVEEDORES

	Al 31 de diciembre del		Al 1 de enero del
	2011	2010	2010
Inesa S.A.	156,578	628,843	5,100
Generali Ecuador	144,712	74,869	47,700
Creacional S.A.	77,855	106,665	11,563
G4S Security Serviceas Cia. Ltda.	46,783	48,883	59,461
Klaere	32,752	-	-
Montesdeoca Neuman e María G.	22,283	41,866	19,812
Roberto Plaza	21,433	-	-
Ensa	11,544	-	-
Cy ede	11,450	-	-
Coheco Cia. Ltda.	10,314	111,643	3,958
Sisclima S.A.	9,250	186,086	-
Inm om ariuxi	-	587,367	-
Estructuras de Alum inio S.A. Estrusa	-	260,384	-
Otros	330,054	425,829	174,028
	<u>875,008</u>	<u>2,472,435</u>	<u>321,622</u>

16. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

Situación fiscal -

A la fecha de emisión de estos estados financieros, la Compañía ha sido fiscalizada hasta el año 1993 inclusive. Los años 2008 al 2011, se encuentran abiertos a revisión fiscal por parte de las autoridades correspondientes.

Conciliación tributaria-contable del impuesto a la renta corriente -

A continuación se detalla la determinación del impuesto sobre los años terminados al 31 de diciembre del 2011 y 2010:

	2011	2010
Utilidad antes de impuesto a la renta y participación laboral	4,920,852	4,011,740
15% de participación laboral	(738,128)	(601,761)
Utilidad antes de impuesto a la renta	<u>4,182,724</u>	<u>3,409,979</u> (1)
Menos - Beneficio por discapacitados	(76,511)	(35,217)
Más - Gastos no deducibles	223,453	448,112
Menos - Ingresos diferidos exentos	(1,388,417)	-
Base imponible	<u>2,941,249</u>	<u>3,822,874</u>
Tasa de impuesto a la renta	<u>24%</u>	<u>25%</u>
Impuesto a la renta causado - corriente	705,900	955,719
Impuesto a la renta diferido del año	<u>275,795</u>	<u>433,629</u>
Gasto de impuesto a la renta del año	<u><u>981,695</u></u>	<u><u>1,389,348</u></u>

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

(1) Representa el resultado NEC, base para cálculo del impuesto a la renta, antes de los ajustes NIIF ejecutados para fines de comparación.

Impuesto a la renta diferido

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

	31 de diciembre del		1 de enero del
	2011	2010	2010
<u>Impuestos diferidos activos:</u>			
Que se realizarán dentro de 12 meses	464,279	664,037	523,052
Que se realizarán después de 12 meses	4,243,632	4,236,416	4,849,125
	<u>4,707,911</u>	<u>4,900,453</u>	<u>5,372,177</u>
<u>Impuestos diferidos pasivos:</u>			
Que se realizarán dentro de 12 meses	46,171	48,178	50,186
Que se realizarán después de 12 meses	742,827	657,567	693,654
	<u>788,998</u>	<u>705,745</u>	<u>743,840</u>
Saldo neto	<u>3,918,913</u>	<u>4,194,708</u>	<u>4,628,337</u>

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

	Activo	Pasivo	
	Ingreso diferido	Depreciación de las propiedades de inversión	Total
Saldo al 1 de enero de 2010	5.372.177	(743.840)	4.628.337
Crédito (débito) a resultados por realización	82.636	(50.186)	32.450
Ajuste de tasas impositivas	(554.360)	88.281	(466.079)
Saldo al 31 de diciembre del 2010	4.900.453	(705.745)	4.194.708
Crédito (débito) a resultados por realización	(192.542)	(83.253)	(275.795)
Saldo al 31 de diciembre del 2011	<u>4.707.911</u>	<u>(788.998)</u>	<u>3.918.913</u>

El impuesto diferido se determinó para el período al 1 de enero del 2010 a la tasa del 25%.

Para los períodos terminados el 31 de diciembre del 2011 y 2010, el impuesto diferido se determinó en función de la reducción progresiva de la tasa de impuesto a la renta hasta llegar al 22% en el 2013, contemplada en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, aprobado en noviembre del 2010 y vigente a partir de enero del 2011.

Otros asuntos -

El 24 de noviembre de 2011 en el Registro Oficial 583 se publicó La Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los ingresos del Estado.

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

Entre algunos de los temas se incluyen: para efectos del impuesto a la renta se deducirán los gastos relacionados con la adquisición, uso o propiedad de vehículos utilizados en el ejercicio de la actividad económica siempre y cuando el avalúo comercial de dichos vehículos no superen los US\$35,000; los vehículos híbridos o eléctricos mayores a US\$35,000 gravarán 12% de IVA e ICE; se determina una nueva base imponible de ICE para cigarrillos y bebidas alcohólicas; se crean los impuestos a la contaminación vehicular y el impuesto redimible a las botellas plásticas no retornables y se incrementa el impuesto a la salida de divisas del 2% al 5%.

17. INGRESOS DIFERIDOS

	Al 31 de diciembre del 2011	Al 31 de diciembre del 2010	Al 1 de enero del 2010
Valor inicial de concesión	20,904,477	22,173,883	22,166,592
Ingresos por eventos	19,572	504	-
	20,924,049	22,174,387	22,166,592
Pasivo corriente	(2,018,606)	(2,766,822)	(2,092,207)
Pasivo no corriente	18,905,443	19,407,565	20,074,385

Los saldos de Ingresos diferidos no corrientes al 31 de diciembre del 2011 serán devengados en los siguientes plazos:

Años	
2013	1,918,986
2014	1,762,268
2015	1,608,098
2016 en adelante	13,616,091
	18,905,443

18. OBLIGACIONES SOCIALES DE LARGO PLAZO

Jubilación patronal y desahucio

Los saldos de las provisiones para jubilación patronal y desahucio al 31 de diciembre del 2011 y 2010, corresponden al 100% del valor actual de las reservas matemáticas calculadas actuarialmente por un profesional independiente para todos los trabajadores que al 31 de diciembre del 2011 y 2010 que se encontraban prestando servicios para la Compañía.

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

(Expresado en dólares estadounidenses)

El movimiento de la obligación para jubilación patronal definida ha sido el siguiente:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
A 1 de enero	310,653	-
Costo neto del período	<u>66,668</u>	<u>310,653</u>
A 31 de diciembre	<u><u>377,321</u></u>	<u><u>310,653</u></u>

Los importes reconocidos en la cuenta de resultados son los siguientes

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Costo laboral por servicios actuales	60,820	45,041
Costo financiero	20,192	14,863
Amortización de pérdidas (ganancias)	<u>(14,344)</u>	<u>250,749</u>
Total incluido en costes de personal	<u><u>66,668</u></u>	<u><u>310,653</u></u>

El movimiento de la obligación para desahucio definida ha sido el siguiente:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
A 1 de enero	94,585	-
Costo neto del período	10,064	94,585
Beneficios pagados directamente por el empleador	<u>(2,792)</u>	<u>-</u>
A 31 de diciembre	<u><u>101,857</u></u>	<u><u>94,585</u></u>

Los importes reconocidos en la cuenta de resultados son los siguientes

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Costo laboral por servicios actuales	17,638	13,374
Costo financiero	6,148	4,559
Amortización de pérdidas (ganancias)	<u>(13,722)</u>	<u>76,652</u>
Total incluido en costes de personal	<u><u>10,064</u></u>	<u><u>94,585</u></u>

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

Las principales hipótesis actuariales usadas fueron:

	31 de diciembre	
	2011	2010
Tasa de descuento	6.50%	6.50%
Vida laboral promedio remanente	8.01	8.10
Futuro incremento salarial	2.40%	2.40%
Futuro incremento de pensiones	2.50%	2.20%
Tasa de mortalidad e invalidez (1)	TM IESS 2002	TM IESS 2002
Tasa de rotación	8.90%	4.90%
Antigüedad para jubilación (Hombres y mujeres)	25 años	25 años

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

19. CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2011 y 2010 y 1 de enero del 2010 comprende 14,359,415 acciones ordinarias de valor nominal US\$1 cada una.

La composición accionaria del capital pagado al 31 de diciembre del 2011 y 2010 y 1 de enero del 2010 es la siguiente:

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

20. GASTOS POR NATURALEZA

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

2011	Gastos administrativos	Gastos de publicidad	Total
Remuneraciones y beneficios sociales	2,609,436	37,046	2,646,482
Participación laboral	727,796	10,332	738,128
Energía y agua	678,179	-	678,179
Depreciaciones y amortizaciones	1,013,324	-	1,013,324
Guardiania, limpieza y mantenimiento	116,379	-	116,379
Campañas de publicidad	-	1,196,385	1,196,385
Otros gastos	316,415	376,520	692,935
	<u>5,461,529</u>	<u>1,620,283</u>	<u>7,081,812</u>

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

2010	Gastos administrativos	Gastos de publicidad	Total
Remuneraciones y beneficios sociales	2,134,278	92,320	2,226,598
Participación laboral	576,811	24,950	601,761
Energía y agua	541,960	-	541,960
Depreciaciones y amortizaciones	941,531	-	941,531
Guardiania, limpieza y mantenimiento	780,140	-	780,140
Campañas de publicidad	-	1,162,325	1,162,325
Otros gastos	563,946	204,679	768,625
	<u>5,538,666</u>	<u>1,484,274</u>	<u>7,022,940</u>

21. INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS

	2011	2010
Ingresos financieros:		
Intereses ganados	7,704	204,504
Otros	1,080	960
	<u>8,784</u>	<u>205,464</u>
Gastos financieros:		
Intereses por préstamos bancarios	(430,480)	(313,731)
Intereses de obligaciones por titularización	(600,523)	(519,123)
Intereses y comisiones por emisión de obligaciones	(192,152)	-
Otros intereses	(18,405)	(18,579)
Gastos bancarios	(53,913)	(13,473)
	<u>(1,295,473)</u>	<u>(864,906)</u>

22. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2011 y 2010, 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:

	2011	2010
Gastos administrativos	554,736	443,508
Otros ingresos		
Intereses ganados		93,084

Gastos administrativos corresponden principalmente a US\$382,429 (2010: US\$353,845) 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\$98,010 (2010: US\$18,000)

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

de facturación por parte de Tecnobis S.A. por servicio de asesoría en la parte de infraestructura tecnológica.

Composición de los saldos con compañías y partes relacionadas:

	Al 31 de diciembre del		Al 1 de enero del
	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>
<u>Activo no corriente</u>			
Compañías relacionadas			
Pronobis	-	-	302,376
Phonosol	122,665	79,516	59,470
Opsalud	12,504	12,504	12,504
Cosmocenter S.A.	11,112	11,112	11,112
Fundación Nobis	5,000	5,000	5,000
Proturasa	23,540	20,990	-
	<u>174,821</u>	<u>129,122</u>	<u>390,462</u>

Corresponden principalmente a valores entregados a compañías relacionadas en concepto de préstamos para financiar capital de trabajo. Dichos saldos no devengan intereses y no tienen fecha definida de cobro, pero la Administración de la Compañía estima que serán recuperados en el largo plazo.

	Al 31 de diciembre del		Al 1 de enero del
	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2010</u>
<u>Pasivo corriente</u>			
Cuentas por pagar a compañías relacionadas			
Blue Creel Holding (1)	-	470,000	-
Markunet	-	18,495	-
Pronobis	79,665	-	-
Otras	60	60	60
	<u>79,725</u>	<u>488,555</u>	<u>60</u>
<u>Pasivo no corriente</u>			
Cuentas por pagar a compañías relacionadas (2)			
Narberth Investments	4,568,523	5,999,737	5,700,177
Invede S.A.	794,802	1,058,777	1,058,777
Benton Overseas - Fimall	2,654,471	2,654,471	1,827,211
Milgard International Limited	1,351,919	1,800,901	1,800,901
	<u>9,369,715</u>	<u>11,513,886</u>	<u>10,387,066</u>
	<u>9,449,439</u>	<u>12,002,441</u>	<u>10,387,126</u>

- (1) Corresponde a préstamos recibidos de esta relacionada para financiar capital de trabajo. Dichos saldos no devengaron intereses y fueron cancelados en enero del 2011.
- (2) Corresponde a pasivos generados por el pago, por cuenta de la Compañía, de obligaciones bancarias. Las compañías relacionadas han confirmado su cobro a largo plazo y que no generan intereses.

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

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

Remuneraciones personal clave de la gerencia

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

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

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Salarios y beneficios sociales de corto plazo	1,014,429	877,447
Beneficios sociales a largo plazo	53,459	31,338

23. CONTRATOS RELACIONADOS

I. Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Garantía -

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

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

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

El beneficiario acreedor a los cuales el constituyente no hubiere cancelado los créditos, deberá notificar por escrito a la fiduciaria que administra el fideicomiso el incumplimiento total o parcial por parte del constituyente debiendo adjuntar el detalle del crédito no cancelado con sus respectivos intereses y la petición de que se inicie un procedimiento convencional de ejecución.

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.

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

En el año 2007 se registró como acreedor de Inmobiliaria del Sol S.A. el Produbanco S.A. con el 10.46%, el Banco del Pacífico con el 10.11% y el Banco de Machala con el 10%. El año 2009 fueron incorporados al Fideicomiso aproximadamente US\$3,622,000 correspondiente a la ampliación del Centro Comercial Mall del Sol.

Con fecha 24 de agosto del 2009, se celebró el Convenio de incorporación a la garantía a los inversionistas titulares de los valores de contenido crediticio emitidos por el Fideicomiso de titularización en el 15.46%.

II. Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Titularización -

Durante el año 2009, la Compañía creó el Fideicomiso Mercantil Irrevocable denominado "Fideicomiso Titularización - Mobilsol Cero - Uno".

El 8 de julio del 2009, la Junta General de Accionistas resolvió realizar un proceso de titularización de flujos futuros provenientes de los contratos de concesión de los locales comerciales del Centro Comercial Mall del Sol por un monto de hasta US\$10,500,000, el cual fue aprobado por la Superintendencia de Compañías en octubre del 2009. La utilización de los recursos de este proceso de titularización se acordó de la siguiente manera: i) 50% para reestructurar pasivos y, ii) 50% para el desarrollo productivo del negocio.

Este fideicomiso fue constituido mediante escritura pública del 21 de agosto del 2009 y cuyo constituyente y beneficiario es Mobilsol. El administrador fiduciario es Fiducia S.A. Administradora de fondos y fideicomisos mercantiles. Humphreys Calificadora de Riesgos S.A., otorgó la calificación "AAA" a la mencionada titularización.

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

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

- a) Exceso de flujos de fondos: este mecanismo consiste en que los flujos proyectados que ingresarán al fideicomiso de titularización serán superiores a los requeridos por el fideicomiso para el pago de sus obligaciones.
- b) Fondo de reserva: se constituye al momento de la colocación de la titularización equivalente a US\$379,950.
- c) Fondo especial: se constituye al momento de la colocación de la titularización y equivale a US\$104,027.

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

- d) Retención de flujos adicionales: que se pueden constituir con los flujos equivalentes al 10% adicional a la apropiación de los valores recaudados del total de VMC, esto es, del 60% al 70% de su recaudación total o a discreción del originador.
- e) Fideicomiso Mobilsol – Garantía, antes mencionado.

El proceso de titularización corresponde a un único tramo de US\$10,500,000. Con fecha 30 de octubre del 2009, se negociaron en la Bolsa de Valores de Guayaquil la totalidad de dichos títulos.

24. INFORMACION SOBRE SEGMENTOS DEL NEGOCIO

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

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

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

	Mall del Sol		Torres del Mall		Total	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Valores iniciales de concesión	2,499,581	2,529,924	266,823	28,684	2,766,404	2,558,608
Valores mensuales de concesión	7,720,268	7,913,586	1,239,219		8,959,487	7,913,586
	<u>10,219,849</u>	<u>10,443,510</u>	<u>1,506,042</u>	<u>28,684</u>	11,725,891	10,472,194
Alquiler de Salones de Eventos					238,776	10,801
Total de ingresos como demostrados en el estado de resultados					<u>11,964,667</u>	<u>10,482,995</u>

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

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

25. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.