

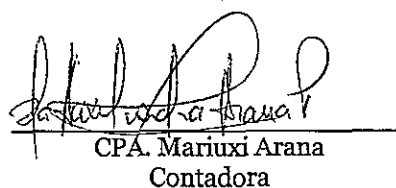
INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	Notas	2013	2012
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	1,066,196	739,498
Cuentas por cobrar comerciales - Clientes	7	822,419	925,724
Préstamos a empleados		18,853	29,177
Otras cuentas por cobrar		178,758	230,448
Impuestos por recuperar	8	696,159	1,505,698
Inventarios		149,375	178,026
Gastos pagados por anticipado		192,816	165,011
Total activos corrientes		3,124,576	3,773,582
Activos no corrientes			
Cuentas por cobrar comerciales - Clientes	7	305,986	504,961
Compañías relacionadas	20	180,268	163,689
Impuesto diferido	14	3,147,047	3,451,191
Propiedades de inversión	9	67,634,654	67,031,670
Propiedades y equipos	10	1,288,761	903,966
Total activos no corrientes		72,556,716	72,055,477
Total activos		75,681,292	75,829,059

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


Sr. Mario Zurita Parker
Gerente General

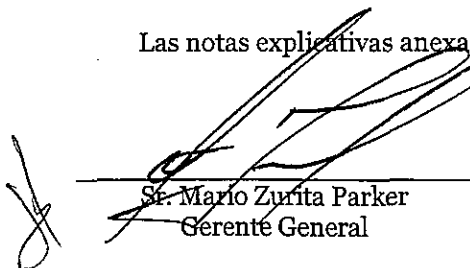

CPA. Mariuxi Arana
Contadora

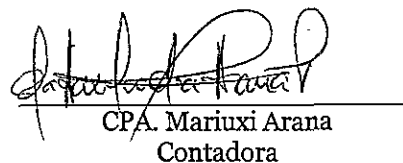
INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA **AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013** (Expresado en dólares estadounidenses)

PASIVOS Y PATRIMONIO		Notas	2013	2012
Pasivos				
Pasivos corrientes				
Deudas bancarias y financieras	11	3,490,257	4,299,123	
Emisión de obligaciones	12	1,851,646	1,014,186	
Proveedores	13	796,140	816,626	
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	20	-	96	
Otros impuestos y retenciones por pagar		361,848	302,471	
Impuesto a la renta por pagar	14	-	910,936	
Participación de los trabajadores en las utilidades	14	881,250	754,950	
Beneficios sociales		259,451	341,660	
Ingresos diferidos	15	2,178,581	2,135,013	
Otros pasivos		959,105	1,166,499	
Total pasivos corrientes		10,778,278	11,741,560	
Pasivos no corrientes				
Deudas bancarias y financieras	11	1,653,926	3,758,134	
Emisión de obligaciones	12	4,590,941	2,835,000	
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	20	11,513,886	11,513,886	
Ingresos diferidos	15	19,363,351	20,278,175	
Provisión para jubilación patronal y desahucio	16	446,946	577,861	
Otros pasivos y provisiones		342,438	34,749	
Total pasivos no corrientes		37,911,488	38,997,805	
Total pasivos		48,689,766	50,739,365	
Patrimonio				
Capital social	17	14,359,415	14,359,415	
Reserva legal		1,613,125	1,276,524	
Reserva facultativa		1,000,000	-	
Resultados acumulados		10,018,986	9,453,755	
Total patrimonio		26,991,526	25,089,694	
Total pasivos y patrimonio		75,681,292	75,829,059	

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


 Sr. Mario Zurita Parker
 Gerente General

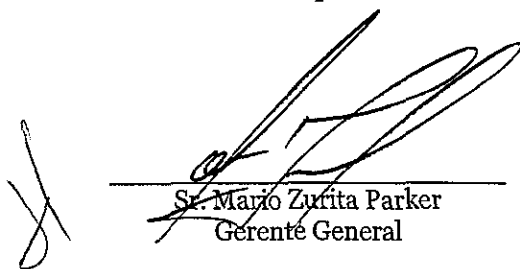

 CPA. Mariuxi Arana
 Contadora

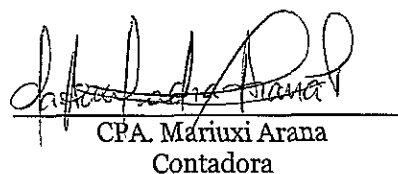
INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Notas	2013	2012
Ingresos			
Valores iniciales de concesión		2,470,186	2,269,191
Valores mensuales de concesión		10,424,774	10,154,901
Alquiler de salones de eventos		396,765	388,986
Descuentos sobre valores mensuales de concesión		(4,688)	(17,025)
		<u>13,287,037</u>	<u>12,796,053</u>
Gastos generales y administrativos	18	(5,784,582)	(5,676,631)
Gastos de publicidad	18	(1,581,267)	(1,334,427)
Otros ingresos, netos	21	<u>576,438</u>	<u>334,261</u>
		<u>(6,789,411)</u>	<u>(6,676,797)</u>
Resultado operativo		6,497,626	6,119,256
Ingresos financieros	19	5,165	6,297
Gastos financieros	19	<u>(1,206,002)</u>	<u>(1,380,885)</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta		<u>5,296,789</u>	<u>4,744,668</u>
Impuesto a la renta			
Impuesto a la renta corriente	14	(1,061,404)	(910,936)
Impuesto a la renta diferido	14	<u>(304,144)</u>	<u>(467,722)</u>
		<u>(1,365,548)</u>	<u>(1,378,658)</u>
Utilidad neta y resultado integral del año		<u><u>3,931,241</u></u>	<u><u>3,366,010</u></u>

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


Sr. Mario Zurita Parker
Gerente General

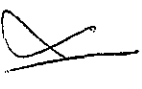

CPA. Mariuxi Arana
Contadora

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Resultados acumulados						
	Capital social	Reserva legal	Reserva facultativa	Reserva de capital	Por adopción inicial de NIIF	Resultados acumulados	Total
Saldos al 1 de enero del 2012	14,359,415	710,995	-	30,949,274	(14,448,440)	(4,757,799)	26,813,445
Resolución de la Junta General de Accionistas del 3 de septiembre del 2012:							
Apropiación para reserva legal	-	565,529	-	-	-	(565,529)	-
Pago de dividendos sobre utilidades del año 2010						(2,208,834)	(2,208,834)
Pago de dividendos sobre utilidades del año 2011						(2,880,927)	(2,880,927)
Utilidad neta y resultado integral del año						3,366,010	3,366,010
Saldos al 31 de diciembre del 2012	14,359,415	1,276,524	-	30,949,274	(14,448,440)	(7,047,079)	25,089,694
Resolución de la Junta General de Accionistas del 27 de marzo del 2013:							
Apropiación para reserva legal	-	336,601	-	-	-	(336,601)	-
Apropiación para reserva facultativa	-	-	1,000,000	-	-	(1,000,000)	-
Pago de dividendos sobre utilidades del año 2012						(2,029,409)	(2,029,409)
Utilidad neta y resultado integral del año						3,931,241	3,931,241
Saldos al 31 de diciembre del 2013	14,359,415	1,613,125	1,000,000	30,949,274	(14,448,440)	(6,481,848)	26,991,526

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


Sr. Mario Zúñiga Parker
Gerente General

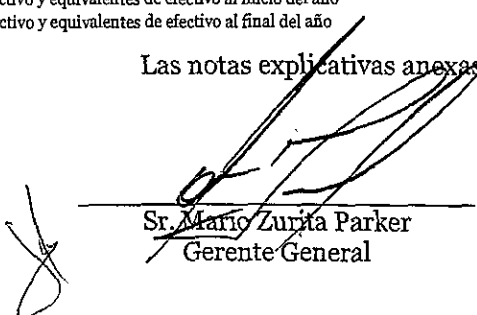

CPA. Mariuxi Arana
Contadora

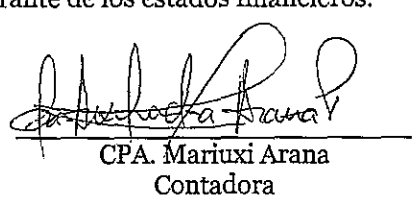
INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en miles de dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2013	2012
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad antes del impuesto a la renta		5,296,789	4,744,668
Más (menos) cargos (créditos) a resultados que no representan movimientos de efectivo:			
Provisión para cuentas incobrables		12,000	24,000
Depreciación de propiedades y equipos	10	193,439	160,550
Depreciación de propiedades de inversión	9	1,026,172	924,769
Bajas de propiedades y equipos	10	11,721	716
Intereses provisionados y no pagados		113,040	86,953
Provisión para participación de trabajadores	14	881,250	754,950
Variación de ingresos diferidos		(871,256)	1,489,139
Provisión para beneficios sociales		259,451	341,660
Provisión para jubilación patronal y desahucio	16	180,981	120,179
		<u>7,103,587</u>	<u>8,647,584</u>
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar comerciales - Clientes		290,281	(713,946)
Impuestos por recuperar		(1,162,801)	(514,489)
Proveedores		(20,486)	(58,382)
Cuentas por pagar a compañías relacionadas - Corriente		(96)	(79,629)
Otros impuestos y retenciones por pagar		59,377	(35,300)
Pagos por jubilación patronal y desahucio	16	(312,146)	(7,125)
Demás activos y pasivos		(943,529)	(676,060)
Efectivo neto provisto por las operaciones		<u>5,014,187</u>	<u>6,562,653</u>
Impuesto a la renta pagado		-	(705,900)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>5,014,187</u>	<u>5,856,753</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Adiciones de propiedades y equipos	10	(589,955)	(132,281)
Adiciones de propiedades de inversión	9	(1,629,156)	-
Préstamos a empleados y compañías relacionadas		(6,255)	21,711
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(2,225,366)</u>	<u>(110,570)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Deudas bancarias y financieras		(3,302,036)	(2,718,435)
Emisión de obligaciones		3,942,723	500,000
Compañías relacionadas		-	2,144,171
Pago de intereses		(1,073,401)	(1,184,398)
Pago de dividendos	17	(2,029,409)	(5,089,761)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		<u>(2,462,123)</u>	<u>(6,348,423)</u>
Aumento (Disminución) neto (a) de efectivo		326,698	(602,240)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	6	739,498	1,341,738
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	<u>1,066,196</u>	<u>739,498</u>

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


Sr. Mario Zurita Parker
Gerente General


CPA. Mariuxi Arana
Contadora

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(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. Mobilsol. 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.

Mobilsol ha emitido obligaciones en el 2013 a través de la Bolsa de Valores del Ecuador; por lo cual está registrada en este organismo. (Nota 12).

El 8 de julio del 2009, el Directorio de Inmobiliaria del Sol S.A. Mobilsol 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. Estas obligaciones se muestran en el Estado de Situación Financiera bajo el rubro Deudas bancarias y financieras.

Al 31 de diciembre del 2013, la Compañía reporta un déficit de capital de trabajo de aproximadamente US\$5,475,000 (2012: US\$5,883,000), neto de aproximadamente US\$2,179,000 de ingresos diferidos (2012: US\$2,135,000). 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 2011. Las acciones tomadas por la Administración de la Compañía en el 2013 produjeron efecto en la reducción del déficit de capital de trabajo; sin embargo, el mismo se mantiene en razón de pagos de dividendos efectuados en el año (Nota 17 b). Durante el 2014, la Administración estima que este déficit será reducido principalmente mediante las siguientes acciones:

- Renovación de contratos de concesión cuyos vencimientos se darán durante el año 2014 y 2015, lo que generará nuevos "valores iniciales de concesión" y anticipos de clientes.
- Consecución de nuevos auspiciantes para el centro comercial para el año 2014.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2013, han sido emitidos con la autorización de fecha 8 de abril del 2014 del Gerente General y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido 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. Mobilsol se han preparado de acuerdo con las 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.

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:

Norma	Título	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 32	Enmienda, 'Instrumentos financieros: presentación' - Aclara algunos requerimientos para compensación de activos y pasivos financieros en el estado de situación financiera.	1 de enero del 2014
NIIF 10, 12 y NIC 27	Enmienda, 'Consolidación de entidades de inversión' - Modificaciones hacen que muchos fondos de inversión y otras entidades similares, estarán exentos de la consolidación de la mayoría de sus filiales.	1 de enero del 2014
NIC 36	Enmienda, 'Deterioros de los activos' - Aclara divulgaciones de la información sobre el importe recuperable de los activos deteriorados.	1 de enero del 2014
NIC 39	Enmienda, 'Reconocimiento y medición: renovación de derivados' - Interrupción de la contabilización de los instrumentos de coberturas de acuerdo a criterios específicos.	1 de enero del 2014
NIIF 9	'Instrumentos financieros' - Especifica la clasificación y medición de activos y pasivos financieros.	1 de enero del 2015
IFRIC 21	'Gravámenes' - Interpretación de la NIC 37 'Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes'.	1 de enero del 2015

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

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

2.2. 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.

2.3. Activos y pasivos financieros -

2.3.1 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 2013 y del 2012, 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.

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.4. 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:

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.

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.

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.

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

- 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.
 - (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 2013 y 2012 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.

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.5. Propiedades de inversión -

Representados por inmuebles que son mantenidos para generar rendimientos como resultado de su concesión 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 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.

2.6. 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

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

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
Otros equipos	10
Vehículos	5

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.

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

Los activos sujetos a depreciación o amortización (Propiedades y equipos y Propiedades de inversión) 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 2013 y 2012 no se ha identificado la necesidad de reconocer pérdidas por deterioro de activos no financieros (Propiedades y equipos y Propiedades de inversión).

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.8. 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 22% (2012: 23%) de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% (2012: 13%) 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 2013 y 2012 la Compañía registró como impuesto a la renta corriente causado el valor determinado sobre la base del 22% (2012: 23%) 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 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.

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

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 2012 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.

2.9. 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 y requerido 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 7% 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.

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 que surgen.

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

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.

2.10. Provisiones -

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.

2.11. 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" - VIC), y (ii) valores recibidos mensualmente a lo largo del plazo contractual y conforme el uso de las instalaciones ("valores mensuales de concesión" - VMC). 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"- VIC.

Valores Iniciales de Concesión - VIC

Los "valores iniciales de concesión" se reconocen inicialmente en el rubro 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 corriente y el saldo remanente se reconoce en el pasivo no corriente.

Valores Mensuales de Concesión - VMC

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

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.12. 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.

2.13. Reservas -

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 2013 correspondiente a los resultados del 2012, se encuentra pendiente de aprobación por los accionistas de la Compañía.

Facultativa

Corresponde a apropiaciones de las utilidades que se generan cada año y son de libre disponibilidad, previo disposición de la Junta General de Accionistas.

2.14. 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.

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.15. 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 23).

2.16. 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 22, 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

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

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.
- 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.
- Otros pasivos y provisiones: Se registran en base a la mejor expectativa de la administración y consideran la probabilidad de exigibilidad de las obligaciones y de salida futura de caja.

4. ADMINISTRACION DE RIESGOS

4.1 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.

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

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 17 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.

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.

La Compañía mantiene su efectivo y equivalentes de efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación</u>	
	<u>2013 (1)</u>	<u>2012</u>
Banco del Pichincha C.A.	AAA -	AAA -
Produbanco S.A.	AAA -	AAA -
Banco Bolivariano S.A.	AAA -	AAA -
Banco del Pacífico S.A.	AAA -	AAA -

(1) Datos disponibles al 30 de septiembre del 2013.

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.

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre del 2013	Menos de 1 Año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años
Deudas bancarias y emisión de obligaciones	6,253,931	5,548,182	1,306,859
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	-	-	11,513,886
Proveedores	796,140	-	-
Al 31 de diciembre del 2012	Menos de 1 Año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años
Deudas bancarias y emisión de obligaciones	6,053,132	3,980,146	3,213,989
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	96	-	11,513,886
Proveedores	816,626	-	-

4.2 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.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2013 y de 2012 fueron los siguientes:

	2013	2012
Total de obligaciones financieras y emisión de obligaciones	11,586,770	11,906,443
Proveedores	796,140	816,626
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	11,513,886	11,513,982
	23,896,796	24,237,051
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	(1,066,196)	(739,498)
Deuda neta	22,830,600	23,497,553
Total patrimonio	26,991,526	25,089,694
Capital total	49,822,126	48,587,247
Ratio de apalancamiento	46%	48%

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros

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

	2013		2012	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,066,196	-	739,498	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Clientes	822,419	305,986	925,724	504,961
Préstamos a empleados	18,853	-	29,177	-
Compañías relacionadas	-	180,268	-	163,689
Otras cuentas por cobrar, excepto anticipos	174,758	-	88,462	-
Total activos financieros	2,082,226	486,254	1,782,861	668,650
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Deudas bancarias y financieras	3,490,257	1,653,926	4,299,123	3,758,134
Emisión de obligaciones	1,851,646	4,590,941	1,014,186	2,835,000
Proveedores	796,140	-	816,626	-
Compañías relacionadas	-	11,513,886	96	11,513,886
Total pasivos financieros	6,138,043	17,758,753	6,130,031	18,107,020

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.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	2013	2012
Efectivo en caja	257,828	79,921
Bancos	280,031	156,296
	537,859	236,217
Inversiones temporales (1)	528,337	503,281
	1,066,196	739,498

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

- (1) Corresponden a pólizas de acumulación en instituciones financieras locales con vencimiento menor a 90 días y tasa de interés anual de 5.25% (2012: 5,25%).

7. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES - CLIENTES

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Corriente		
Valores iniciales de concesión - VIC	786,385	852,508
Valores mensuales de concesión - VMC	38,366	66,800
Servicios de publicidad	53,270	56,794
Otros	1,437	3,511
	<u>879,458</u>	<u>979,613</u>
Provisión para cuentas incobrables	<u>(57,039)</u>	<u>(53,889)</u>
	<u>822,419</u>	<u>925,724</u>
No corriente		
Valores iniciales de concesión - VIC	305,986	504,961
Total	<u><u>1,128,405</u></u>	<u><u>1,430,685</u></u>

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

	<u>2013</u>		<u>2012</u>	
Por vencer	<u>1,085,791</u>	92%	<u>1,351,749</u>	91%
Vencidas				
Hasta 60 días	63,587	5%	88,010	6%
61 a 90 días	4,583	0%	7,413	0%
91 a 360 días	6,043	1%	19,818	1%
Más de 360	<u>25,440</u>	2%	<u>17,584</u>	1%
	<u>99,653</u>		<u>132,825</u>	
Total antes de la provisión	<u>1,185,444</u>		<u>1,484,574</u>	
Provisión para cuentas incobrables	<u>(57,039)</u>	-5%	<u>(53,889)</u>	-4%
Total	<u><u>1,128,405</u></u>		<u><u>1,430,685</u></u>	

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

8. IMPUESTOS POR RECUPERAR

	2013	2012
Retenciones en la fuente	-	1,228,905
Impuesto a la renta - crédito tributario año anterior	530,980	213,016
Impuesto a la renta - crédito tributario año 2013	92,954	-
Impuesto al valor agregado	72,225	63,777
	<u>696,159</u>	<u>1,505,698</u>

9. PROPIEDADES DE INVERSION

	Terrenos	Edificios e instalaciones	Obras en proceso	Total
Al 1 de enero del 2012				
Costo histórico	24,931,547	44,772,807	-	69,704,354
Depreciación acumulada	-	(1,747,915)	-	(1,747,915)
Valor en libros al 1 de enero del 2012	<u>24,931,547</u>	<u>43,024,892</u>	<u>-</u>	<u>67,956,439</u>
Movimientos 2012				
Adiciones	-	-	-	-
Depreciación	-	(924,769)	-	(924,769)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2012	<u>24,931,547</u>	<u>42,100,123</u>	<u>-</u>	<u>67,031,670</u>
Al 31 de diciembre del 2012				
Costo histórico	24,931,547	44,772,807	-	69,704,354
Depreciación acumulada	-	(2,672,684)	-	(2,672,684)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2012	<u>24,931,547</u>	<u>42,100,123</u>	<u>-</u>	<u>67,031,670</u>
Movimientos 2013				
Adiciones	-	1,451,728	177,428	1,629,156
Depreciación	-	(1,026,172)	-	(1,026,172)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2013	<u>24,931,547</u>	<u>42,525,679</u>	<u>177,428</u>	<u>67,634,654</u>
Al 31 de diciembre del 2013				
Costo histórico	24,931,547	46,224,535	177,428	71,333,510
Depreciación acumulada	-	(3,698,856)	-	(3,698,856)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2013	<u>24,931,547</u>	<u>42,525,679</u>	<u>177,428</u>	<u>67,634,654</u>

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**
(Expresado en dólares estadounidenses)

10. PROPIEDADES Y EQUIPOS

	<u>Maquinarias y equipos</u>	<u>Equipos de telefonía</u>	<u>Otros equipos</u>	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Equipos de computación</u>	<u>Vehículos</u>	<u>Total</u>
Al 1 de enero del 2012							
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 1 de enero del 2012	578,666	8,648	236,105	72,116	37,416	-	932,951
Movimientos 2012							
Adiciones	87,848	-	1,021	33,504	10,473	-	132,846
Bajas, netas	-	-	(1,281)	-	-	-	(1,281)
Depreciación	(89,901)	(2,002)	(33,299)	(11,317)	(24,031)	-	(160,550)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2012	576,613	6,646	202,546	94,303	23,858	-	903,966
Al 31 de diciembre del 2012							
Costo histórico	932,840	21,901	332,095	124,166	109,731	-	1,520,733
Depreciación acumulada	(356,227)	(15,255)	(129,549)	(29,863)	(85,873)	-	(616,767)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2012	576,613	6,646	202,546	94,303	23,858	-	903,966
Movimientos 2013							
Adiciones	195,455	-	144,848	205,913	8,034	35,705	589,955
Bajas, netas	(4,265)	-	(6,758)	(154)	(544)	-	(11,721)
Depreciación	(102,720)	(1,608)	(43,280)	(25,547)	(16,215)	(4,069)	(193,439)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2013	665,083	5,038	297,356	274,515	15,133	31,636	1,288,761
Al 31 de diciembre del 2013							
Costo histórico	1,124,030	21,901	470,185	329,925	117,221	35,705	2,098,967
Depreciación acumulada	(458,947)	(16,863)	(172,829)	(55,410)	(102,088)	(4,069)	(810,206)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2013	665,083	5,038	297,356	274,515	15,133	31,636	1,288,761

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

11. DEUDAS BANCARIAS Y FINANCIERAS

<u>Institución</u>	<u>Tasa de interés anual</u>	<u>Finalidad del préstamo</u>	<u>Plazo en meses</u>	<u>Característica del préstamo</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Produbanco S.A.	8.95%	Capital de trabajo	60	Obligación financiera	2,308,175	3,303,384
Produbanco S.A.	8.25%	Capital de trabajo	36	Obligación financiera	880,125	-
Produbanco S.A.	8.28%	Capital de trabajo	12	Obligación financiera	461,349	-
Banco Bolivariano S.A.	8.83%	Capital de trabajo	60	Obligación financiera	-	1,011,354
Titularización de flujos	8.75% - 9.5%	Capital de trabajo	60	Titularización	1,494,534	3,742,519
					5,144,183	8,057,257
Pasivo corriente					(3,490,257)	(4,299,123)
Pasivo no corriente					1,653,926	3,758,134

Vencimientos contractuales:

<u>Años</u>	<u>2013</u>		
	<u>Produbanco</u>	<u>Bolivariano</u>	<u>Titularización</u>
2013			
2014	1,995,723	-	1,494,534
2015	1,617,339	-	-
2016	36,587	-	-
	3,649,649	-	1,494,534

Las obligaciones con Produbanco al 31 de diciembre del 2013 corresponden a: i) obligación financiera para financiar capital de trabajo realizada en el año 2012, que genera un interés anual del 8,95% (2012: 8.95%) con vencimiento hasta noviembre del 2015, ii) obligaciones financieras contraídas en el año 2013 por US\$1,000,000 y US\$500,000 para financiar capital de trabajo con un interés anual del 8,25% y 8,28 % y con vencimiento hasta enero 2016 y noviembre 2014 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 22.I).

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.

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

12. EMISIÓN DE OBLIGACIONES

Movimiento:

	2013	2012
1era emisión (1):		
Capital por pagar al 1 de enero	3,835,000	4,500,000
Títulos colocados en el año		500,000
Pagos de capital en el año	(1,000,000)	(1,165,000)
Saldo al 31 de diciembre	2,835,000	3,835,000
Intereses y comisiones del año	293,653	423,290
Pagos de intereses y comisiones	(256,001)	(409,104)
Saldo 1era emisión al 31 de diciembre	2,872,652	3,849,186
2da emisión (2):		
Monto emitido en el 2013	4,000,000	
Costos de emisión	(57,277)	
Pagos de capital	(400,000)	
Capital por pagar	3,542,723	
Intereses y comisiones del año	215,537	
Pagos de intereses y comisiones	(188,326)	
Saldo 2da emisión al 31 de diciembre	3,569,935	
Saldo total de emisión de obligaciones	6,442,587	3,849,186
<u>Segregación de porciones corrientes y no corrientes:</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Pasivo corriente	1,851,646	1,014,186
Pasivo no corriente	4,590,941	2,835,000
	<u>6,442,587</u>	<u>3,849,186</u>

(1) 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 colocaron en el mercado entre julio y diciembre del 2011, totalizando US\$4,500,000 y durante marzo del 2012 se colocaron los 25 títulos restantes, totalizando US\$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 (con entidades financieras, inversionistas por la emisión de obligaciones y por la titularización de flujos) de la Compañía no debe ser superior a 2.3 veces su patrimonio (2012: 2.1 veces);
- 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

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

- c) no repartir dividendos mientras existan obligaciones (con entidades financieras, inversionistas por la emisión de obligaciones y por la titularización de flujos) en mora.

(2) Adicionalmente durante el 2013, la Compañía efectuó una emisión de US\$4,000,000 divididos en 16 colocaciones, a una tasa anual fija de 7.75%, que fue equivalente a su tasa de interés efectiva. Las colocaciones se realizaron en el mes de mayo del 2013. El plazo de vigencia 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:

- a) Determinar las medidas orientadas a preservar el cumplimiento del objeto social o finalidad de las actividades del emisor, tendientes a garantizar el pago de las obligaciones a los inversionistas.
- b) No repartir dividendos mientras existan obligaciones en mora; y
- c) 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;

Al 31 de diciembre del 2013, la Compañía se encuentra en pleno cumplimiento de estos resguardos.

Valores de capital por pagar por año:

Año	2013	2012
2013	-	1,000,000
2014	1,800,000	1,000,000
2015	1,800,000	1,000,000
2016	1,610,000	810,000
2017	825,000	25,000
2018	400,000	-
	<u>6,435,000</u>	<u>3,835,000</u>

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

13. PROVEEDORES

	2013	2012
Generali Ecuador	136,214	101,172
Inverquim S.A.	134,087	-
Creacional S.A.	122,391	100,358
Alumihierro	46,500	-
Moderzacorp S.A.	43,184	16,549
Eni Ecuador S.A.	28,912	25,850
Lineas Areas Nacionales S.A.	21,208	-
Internacional Water Services Ltda.	20,243	-
Fundación Nobis	15,814	12,383
Editores Nacionales Sociedad Anónima (Ensa)	15,041	33,711
Otros	212,546	526,603
	<u>796,140</u>	<u>816,626</u>

14. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

a) Situación fiscal

A la fecha de emisión de estos estados financieros, la Compañía ha sido fiscalizada hasta el año 2008 inclusive. Los años 2010 al 2013, se encuentran abiertos a revisión fiscal por parte de las autoridades correspondientes.

Año 2008

Según acta de determinación tributaria No. 0920130100051 por Impuesto a la Renta año 2008 notificada el 26 de marzo del 2013, se establecieron montos a pagar de US\$490,181 más el 20% de recargo, intereses y multas, la Compañía ingresó un reclamo administrativo ante el SRI impugnando las glosas contenidas en dicha Acta de Determinación Tributaria. La demanda fue admitida por el Tribunal con fecha 13 de diciembre del 2013, una vez presentada la garantía del 10% ordenada por el Código Tributario. A la fecha de emisión de los estados financieros no se da apertura a la etapa de prueba.

La Administración de la Compañía, amparada en la opinión de sus asesores legales, entiende que el éxito de la demanda del año 2008 es posible, motivo por el cual no ha constituido provisiones para contingencias sobre estas disputas.

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)****b) 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 2013 y 2012:

	2013	2012
Utilidad antes de impuesto a la renta y participación laboral	6,177,844	5,499,618
15% de participación laboral	(881,055)	(754,950)
Utilidad antes de impuesto a la renta	5,296,789	4,744,668
Menos - Beneficio por discapacitados		(81,719)
Más - Gastos no deducibles	406,069	669,353
Menos - Ingresos diferidos exentos	(878,295)	(1,371,710)
Base imponible	4,824,563	3,960,592
Tasa de impuesto a la renta	22%	23%
Impuesto a la renta causado - corriente	1,061,404	910,936
Impuesto a la renta diferido del año	304,144	467,722
Gasto de impuesto a la renta del año	1,365,548	1,378,658
Impuesto a la renta causado	1,061,404	910,936
Compensaciones realizadas:		
(-) retenciones (1)	(1,154,358)	
Impuesto a la renta por recuperar (pagar)	(92,954)	910,936

(1) Los saldos del 2012 fueron compensados después del cierre de los estados financieros de este año.

Impuesto a la renta diferido

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

	2013	2012
<u>Impuestos diferidos activos:</u>		
Que se realizarán dentro de 12 meses	479,288	512,682
Que se realizarán después de 12 meses	3,424,611	3,712,561
	3,903,899	4,225,243
<u>Impuestos diferidos pasivos:</u>		
Que se realizarán dentro de 12 meses	17,200	46,171
Que se realizarán después de 12 meses	739,652	727,881
	756,852	774,052
Saldo neto	3,147,047	3,451,191

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**
(Expresado en dólares estadounidenses)

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 2012	4,707,911	(788,998)	3,918,913
Crédito (débito) a resultados por realización	(482,668)	14,946	(467,722)
Saldo al 31 de diciembre del 2012	4,225,243	(774,052)	3,451,191
Crédito (débito) a resultados por realización	(321,344)	17,200	(304,144)
Saldo al 31 de diciembre del 2013	3,903,899	(756,852)	3,147,047

Para los períodos terminados el 31 de diciembre del 2013 y 2012, el impuesto diferido se determinó a la tasa impositiva a que los activos y pasivos estarán sujetos en el momento de su realización, considerando 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 vigente a partir de enero del 2011.

15. INGRESOS DIFERIDOS

	2013	2012
Valor inicial de concesión	21,541,932	22,413,188
Pasivo corriente	(2,178,581)	(2,135,013)
Pasivo no corriente	19,363,351	20,278,175

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

Años	2013	2012
2014	-	1,998,378
2015	2,295,235	1,842,881
2016	2,055,757	1,632,114
2017	1,815,326	1,421,347
2018 en adelante	13,197,033	13,383,455
	19,363,351	20,278,175

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

16. OBLIGACIONES SOCIALES DE LARGO PLAZO

El movimiento de jubilación patronal y bonificación por desahucio es el siguiente:

	Jubilación		Desahucio	
	2013	2012	2013	2012
A 1 de enero	442,944	362,696	135,167	102,361
Costo por servicios corrientes	64,474	70,994	13,165	24,585
Costo por intereses	31,006	23,574	9,255	6,606
Pérdidas/(ganancias) actuariales (1)	58,410	(7,195)	22,415	6,742
Costo por servicios pasados	-	-	(17,744)	(5,377)
Liquidaciones	(272,834)	(7,125)	(39,312)	-
	324,000	442,944	122,946	134,917

Los importes reconocidos en la cuenta de resultados son los siguientes:

	Jubilación		Desahucio	
	2013	2012	2013	2012
Costo por servicios corrientes	64,474	70,994	13,165	24,585
Costo por intereses	31,006	23,574	9,255	6,606
Pérdidas/(ganancias) actuariales (1)	58,410	(7,195)	22,415	6,742
Costo por servicios pasados	-	-	(17,744)	(5,127)
	153,890	87,373	27,091	32,806

- (1) Las pérdidas actuariales deberían ser registradas de acuerdo a modificaciones de la NIC 19, como parte de otros resultados integrales; sin embargo se registran como parte de los gastos administrativos; porque el efecto de este asunto no es significativo.

Las principales hipótesis actuariales usadas fueron:

	2013	2012
Tasa de descuento	7.00%	7.00%
Vida laboral promedio remanente	8.1	8.1
Futuro incremento salarial	3.00%	3.00%
Futuro incremento de pensiones	2.50%	2.50%
Tasa de mortalidad e invalidez (2)	TMISS 2002	TMISS 2002
Tasa de rotación	8.90%	8.90%
Antigüedad para jubilación (Hombres y mujeres)	25 años	25 años

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

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

17. PATRIMONIO

a) Capital Social

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2013 comprende 14,359,415 acciones ordinarias de valor nominal US\$1 cada una.

La composición accionaria del capital pagado al 31 de diciembre del 2013 y 2012 es la siguiente:

	2013	
Narbeth Investments S.A.	2,431,106	17%
Inversión y Desarrollo Invede S.A.	1,716,075	12%
Beauport S.A.	10,212,234	71%
	<u>14,359,415</u>	<u>100%</u>
	2012	
Narbeth Investments S.A.	2,431,106	17%
Inversión y Desarrollo Invede S.A.	1,716,075	12%
Milgard International Limited	10,212,234	71%
	<u>14,359,415</u>	<u>100%</u>

b) Dividendos Pagados

Durante el año 2013, se efectuó el pago de dividendos sobre la utilidad del año 2012 a accionistas de la Compañía por US\$2,029,409 (2012: US\$2,880,927 y US\$2,208,834 sobre utilidades de los años 2011 y 2010). Tal distribución de dividendos ha sido previamente aprobada por la Junta General de Accionistas de la Compañía celebrada el 27 de marzo del 2013.

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

18. GASTOS POR NATURALEZA

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

<u>2013</u>	Gastos administrativos	Gastos de publicidad	Total
Remuneraciones y beneficios sociales	2,470,186	12,799	2,482,985
Participación laboral (Nota 14)	872,244	8,811	881,055
Energía y agua	644,915	-	644,915
Depreciaciones	1,219,611	-	1,219,611
Guardiania, limpieza y mantenimiento	577,626	-	577,626
Campañas de publicidad	-	1,331,149	1,331,149
Otros gastos	-	228,508	228,508
	<u>5,784,582</u>	<u>1,581,267</u>	<u>7,365,849</u>

<u>2012</u>	Gastos administrativos	Gastos de publicidad	Total
Remuneraciones y beneficios sociales	3,028,833	21,440	3,050,273
Participación laboral (Nota 14)	747,208	7,742	754,950
Energía y agua	670,547	-	670,547
Depreciaciones	1,085,319	-	1,085,319
Guardiania, limpieza y mantenimiento	42,062	-	42,062
Campañas de publicidad	-	1,129,368	1,129,368
Otros gastos	102,662	175,877	278,539
	<u>5,676,631</u>	<u>1,334,427</u>	<u>7,011,058</u>

19. INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ingresos financieros:		
Intereses ganados	4,145	5,757
Otros	<u>1,020</u>	<u>540</u>
	<u>5,165</u>	<u>6,297</u>
Gastos financieros:		
Intereses por préstamos bancarios	(363,150)	(458,101)
Intereses de obligaciones por titularización	(312,822)	(544,432)
Intereses y comisiones por emisión de obligaciones	(444,326)	(333,429)
Otros intereses	(54,223)	(17,853)
Gastos bancarios	<u>(31,481)</u>	<u>(27,070)</u>
	<u>(1,206,002)</u>	<u>(1,380,885)</u>

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

20. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2013 y 2012, 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>2013</u>	<u>2012</u>
Gastos administrativos	573,600	524,031

Gastos administrativos corresponden principalmente a US\$384,633, (2012: US\$353,733) 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 contrato formal, además incluye US\$120,000, (2012: US\$74,297) 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:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Activo no corriente</u>		
Compañías relacionadas		
Pronobis	3,129	3,126
Phonosol	-	121,252
Opersalud	12,504	12,504
Cosmocenter S.A.	11,163	11,163
Fundación Nobis	5,000	5,000
Proturasa	2,540	2,540
Mascardi	-	208
Promoinmed	7,896	7,896
Dleistas Corp S.A.	5,488	-
Consorcio Nobis	132,548	-
	<u>180,268</u>	<u>163,689</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.

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Pasivo corriente</u>		
Cuentas por pagar a compañías relacionadas		
Otras	-	96
	<u>-</u>	<u>96</u>
<u>Pasivo no corriente</u>		
Cuentas por pagar a compañías relacionadas (1)		
Narberth Investments	5,999,737	5,999,737
Invede S.A.	1,058,777	1,058,777
Benton Overseas - Fimall	2,654,471	2,654,471
Milgard International Limited	1,800,901	1,800,901
	<u>11,513,886</u>	<u>11,513,886</u>
	<u>11,513,886</u>	<u>11,513,982</u>

- (1) 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.

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>2013</u>	<u>2012</u>
Salarios y beneficios sociales de corto plazo	1,472,134	1,291,911
Beneficios sociales a largo plazo	101,185	73,402
Indemnizaciones	717,575	-

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

21. OTROS INGRESOS

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Parqueo express	202,964	-
Eventos centro comercial	48,400	51,875
Venta de activos fijos	-	25,352
Publicidad general	-	93,332
Otros menores	325,074	163,702
	<u>576,438</u>	<u>334,261</u>

22. 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

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

En el año 2007 se registró como acreedor de Inmobiliaria del Sol S.A. el Produbanco S.A. con el 16.74% y el Banco de Machala con el 10%. El año 2009 fueron incorporados al Fideicomiso aproximadamente US\$3,622,000 correspondiente a la ampliación del Centro Comercial Mall del Sol.

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 7.8%.

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. La calificación "AAA" a la mencionada titularización fue otorgada por una calificadora independiente.

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.

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

- c) Fondo especial: se constituye al momento de la colocación de la titularización y equivale a US\$104,027.
- 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.

23. 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	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Valores iniciales de concesión	2,121,123	1,876,302	349,063	392,889	2,470,186	2,269,191
Valores mensuales de concesión, neto de descuentos	8,576,468	8,373,324	1,843,617	1,764,552	10,420,085	10,137,876
	<u>10,697,591</u>	<u>10,249,626</u>	<u>2,192,680</u>	<u>2,157,441</u>	12,890,271	12,407,067
Alquiler de salones de eventos y otros					396,765	388,986
Total de ingresos como demostrados en el estado de resultados					<u>13,287,036</u>	<u>12,796,053</u>

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)**

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.

24. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2013 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.