

INMOBILIARIA DEL SOL S. A. MOBILSOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

1. INFORMACIÓN GENERAL

La Compañía fue constituida en octubre de 1993 en la ciudad de Guayaquil originalmente con el nombre de Sinaquat S. A. y en marzo de 1996 cambió su denominación al de Inmobiliaria del Sol S. A. Mobilsol. Su domicilio principal se encuentra en la ciudad de Guayaquil, en la avenida Juan Tanca Marengo y Avenida Joaquin Orrantia, su actividad principal es la explotación y desarrollo del centro comercial de su propiedad denominado "Mall del Sol" en Guayaquil y de las torres de oficinas y salones de eventos anexas al referido centro comercial denominadas "Torres del Mall".

Al 31 de diciembre de 2016, el personal total de la Compañía es de 150 empleados, que se encuentran distribuidos en los diversos departamentos de la Compañía.

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

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

2.2 Moneda funcional - La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

2.3 Bases de preparación - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las transacciones relacionadas a pagos basados en acciones que se encuentran dentro del alcance de la NIIF 2, las operaciones de arrendamiento que

están dentro del alcance de la NIC 17, y las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

Los importes de las notas a los estados financieros están expresados en U.S. dólares, excepto cuando se especifique lo contrario.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

2.4 Propiedades y equipos

2.4.1 Medición en el momento del reconocimiento - Las partidas de propiedades y equipos se miden inicialmente por su costo.

El costo de propiedades y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

2.4.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo - Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

2.4.3 Método de depreciación y vidas útiles - El costo de propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Equipos	10
Muebles, enseres y equipos de oficina	10
Vehículos	5
Equipos de computación	3

2.4.4 Retiro o venta de propiedades y equipos - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

2.5 Propiedades de inversión - Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor.

La vida útil estimada para las propiedades de inversión es de 60 años para los edificios y 20 años para las instalaciones, y se ha estimado un valor residual del 20%.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del periodo en el cual se dio de baja la propiedad.

2.6 Deterioro del valor de los activos tangibles

Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de existir alguna).

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

Al 31 de diciembre del 2016, no se determinó deterioro de los activos tangibles.

2.7 Gasto por impuestos - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

2.7.1 Impuesto corriente - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.7.2 Impuestos diferidos - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o prácticamente aprobadas al final del período que se informa.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la entidad espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

2.7.3 Gasto por impuestos corrientes y diferidos - Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

2.8 Provisiones - Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos económicos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

2.9 Beneficios a empleados

2.9.1 Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio - El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

Los costos por servicio presente y pasado se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el período en que se producen. El reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado

integral se reflejan inmediatamente en las ganancias acumuladas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período.

2.9.2 Participación a empleados - La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

2.10 Reconocimiento de ingresos - La Compañía suscribe diversos tipos de contratos de concesión (alquiler) con sus clientes, los que legalmente reciben el nombre de "contratos de concesión". Generalmente en los contratos con clientes con períodos de corto y mediano plazo, se establecen contraprestaciones divididas en: valores recibidos al comienzo del contrato, o durante el primer año de alquiler ("Valores iniciales de concesión" -VIC), y valores recibidos mensualmente a lo largo del plazo contractual y conforme al uso de las instalaciones ("Valores mensuales de concesión" - VMC). En los casos de clientes con los que se suscriben contratos a largo plazo, generalmente clientes que alquilan espacios representativos en el centro comercial a quienes se les domina "clientes ancla", se pacta el cobro solo de "Valores iniciales de concesión" -VIC. Los ingresos provenientes de estos contratos se reconocen de la siguiente manera:

2.10.1 Valor Mensual de Concesión - Se registran con crédito a los resultados en base a su realización y corresponde a los valores de alquiler devengados.

2.10.2 Valores Iniciales de Concesión - VIC - Los "valores iniciales de concesión" se reconocen inicialmente en el rubro de Ingresos Diferidos, posteriormente se reconocen en resultados en línea recta en el plazo del contrato de concesión, independientemente del momento de su cobro.

Los valores a reconocer en el estado de resultados integrales durante los próximos 12 meses se presentan en el pasivo corriente y el saldo remanente en el pasivo no corriente.

2.10.3 Ingresos por publicidad - Se registran con crédito a los resultados en base a su realización y corresponden a valores de alquiler de islas, espacios y BTL destinados a la promoción de publicidad mediante letreros, afiches o imágenes de marcas.

2.10.4 Alícuota de mantenimiento - Se registra con crédito a resultados en base a su realización y corresponde a valores de alícuotas cobradas a concesionarios para cubrir los gastos de servicios básicos, limpieza, seguridad y otros mantenimientos del centro comercial

2.10.5 Alquiler de salones - Se registra con crédito a resultados en base a su realización y corresponde al alquiler de salones de eventos.

2.10.6 Parqueo - Se registra con crédito a resultados en base a su realización y corresponde a alquiler de espacios para vehículos.

2.11 Distribución de dividendos - La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañías se deduce del patrimonio y se reconoce como pasivo corriente en los estados financieros en el periodo en el que los dividendos se aprueban por los accionistas de la Compañía.

2.12 Gastos - Se registran al costo histórico. Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.13 Compensación de saldos y transacciones - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.14 Instrumentos financieros - Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial.

2.15 Activos financieros - Se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción.

La Compañía clasifica sus activos financieros en la categoría de efectivo y equivalentes de efectivo y cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La Administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

2.15.1 Efectivo y equivalentes de efectivo - Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses

2.15.2 Cuentas por cobrar - Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, son medidos al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva. Los intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resulte inmaterial.

Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

Las cuentas por cobrar comerciales incluyen provisión para reducir su valor al de probable realización. Esta provisión se constituye en función de la antigüedad de los saldos y un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar.

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

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

2.15.4 Baja de un activo financiero - La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar.

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

2.16 Pasivos financieros - Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual. Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.16.1 Préstamos - Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos, se registran a su costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Los préstamos y otros pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.16.2 Cuentas por pagar - Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. La determinación de la tasa de interés efectiva se realizará para aquellas cuentas por pagar con vencimiento mayor a 365 días, siempre que su efecto sea material. El periodo de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 30 a 60 días.

2.16.3 Baja de un pasivo financiero - La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan, o cumplen las obligaciones de la Compañía.

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

Durante el año 2016, la Administración de la Compañía ha aplicado las siguientes modificaciones emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que son mandatoriamente efectivas a partir del 1 de enero del 2016 o posteriormente.

Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2012 – 2014: Modificaciones a la NIC 19 Planes de Beneficios Definidos - Tasa de descuento

Las modificaciones de la NIC 19 aclaran que la tasa utilizada para descontar las obligaciones por beneficios post-empleo debe determinarse con referencia a la de los rendimientos de mercado sobre bonos corporativos de alta calidad al final del período de reporte. La evaluación de la profundidad de un mercado para bonos corporativos de alta calidad debe ser a nivel de la moneda (es decir, la misma moneda en que los beneficios deben ser pagados). Para las monedas para las que no existe un mercado profundo de tales bonos corporativos de alta calidad, se deben utilizar los rendimientos de mercado de bonos del gobierno denominados en esa moneda a la fecha de reporte.

Al ser el dólar de los Estados Unidos la moneda de circulación en Ecuador y en la que se van a pagar los pasivos por beneficios definidos y considerando que el mercado de bonos corporativos de alta calidad en Ecuador no es profundo, se ha establecido que la tasa para descontar los pasivos por beneficios definidos debe ser determinada por referencia a la tasa de los rendimientos del mercado de bonos corporativos de alta calidad de los Estados Unidos. Previo a la modificación de esta norma, la tasa de descuento utilizada por la Compañía se determinaba por referencia a los bonos del gobierno ecuatoriano.

La Administración de la Compañía no aplicó esta modificación debido a que consideró que la referida modificación no tuvo un efecto material en los estados

financieros. El efecto de la mencionada aplicación incrementaría en US\$93,244 en el saldo de los pasivos por beneficios definidos.

Otras modificaciones aplicables a partir del 1 de enero del 2016

La aplicación de las demás enmiendas no ha tenido ningún impacto material en las revelaciones o importes reconocidos en los estados financieros de la Compañía.

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de periodos que inicien en o después de</u>
Modificaciones a la NIC 1	Iniciativas de revelación	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38	Clarificación de los métodos aceptables de depreciación y amortización.	Enero 1, 2016

2.18 Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas - La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas, que permiten aplicación anticipada. Un detalle es como sigue:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de períodos que inicien en o después de</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes	Enero 1, 2018
NIIF 16	Arrendamientos	Enero 1, 2019
Modificaciones a la NIC 7	Iniciativa de revelación	Enero 1, 2017
Modificaciones a la NIC 12	Reconocimiento de Activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas	Enero 1, 2017

La Administración anticipa que estas enmiendas que serán adoptadas en los estados financieros de la Compañía en los períodos futuros no tendrán un impacto significativo sobre los importes de los activos y pasivos y las revelaciones de la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios en estimaciones contables surgidos de estas revisiones se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si el cambio afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Efectivo	293,111	295,517
Bancos	731,616	458,742
Inversiones temporales	<u>1,028,462</u>	<u>1,700,470</u>
Total	<u>2,053,189</u>	<u>2,454,729</u>

Al 31 de diciembre del 2016:

- Bancos representan saldos en cuentas corrientes en bancos locales, los cuales no generan intereses.
- Inversiones temporales corresponde principalmente a un fondo de inversión por US\$828,413 denominado Fideicomiso de Inversión CN, administrado por Fideival S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, el cual genera una tasa de interés anual del 5.9%. Ver nota 18.

5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Comerciales:		
Valor inicial de concesión – VIC	517,889	653,043
Valor mensual de concesión – VMC	475,164	106,477
Servicios de publicidad	144,766	114,449
Otros servicios	93,248	28,238
Provisión para cuentas incobrables	<u>(88,352)</u>	<u>(66,460)</u>
Subtotal	1,142,715	835,747
Relacionadas, nota 18	30,312	26,910
Anticipo a proveedores	51,213	29,776
Empleados	9,275	18,218
Otras	<u>16,378</u>	<u>127,386</u>
Total	<u>1,249,893</u>	<u>1,038,037</u>

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	1,095,605	890,929
No Corriente	<u>154,288</u>	<u>147,108</u>
Total	<u>1,249,893</u>	<u>1,038,037</u>

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

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Corriente	446,849	600,445
Vencido en días:		
1 - 60	530,556	166,045
61 - 90	88,312	19,163
91 - 360	127,015	80,233
Mayor a 360	<u>38,335</u>	<u>36,321</u>
Total cuentas por cobrar comerciales	<u>1,231,067</u>	<u>902,207</u>

6. PROPIEDADES Y EQUIPOS

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Costo	2,388,466	2,316,812
Depreciación acumulada	<u>(1,169,995)</u>	<u>(994,791)</u>
Total	<u>1,218,471</u>	<u>1,322,021</u>
<i>Clasificación:</i>		
Equipos	949,939	992,201
Muebles y enseres	200,826	228,505
Equipos de computación	53,200	78,061
Vehículos	<u>14,506</u>	<u>23,254</u>
Total	<u>1,218,471</u>	<u>1,322,021</u>

Los movimientos de propiedades y equipos fueron como sigue:

	<u>Equipos</u>	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Equipos de computación</u>	<u>Vehículos</u>	<u>Total</u>
<i>Costo</i>					
Enero 1, 2015	1,574,270	343,531	30,629	43,740	1,992,170
Adquisiciones	320,436	7,705	80,188		408,329
Bajas	<u>(67,325)</u>	<u>(4,564)</u>	<u>(11,798)</u>		<u>(83,687)</u>
Diciembre 31, del 2015	1,827,381	346,672	99,019	43,740	2,316,812
Adquisiciones	152,780	7,857	4,152		164,789
Baja	<u>(88,216)</u>	<u>(919)</u>	<u>(4,000)</u>		<u>(93,135)</u>
Diciembre 31, del 2016	<u>1,891,945</u>	<u>353,610</u>	<u>99,171</u>	<u>43,740</u>	<u>2,388,466</u>
<i>Depreciación</i>					
Enero 1, 2015	(721,487)	(87,934)	(16,001)	(11,738)	(837,160)
Depreciación	(169,898)	(34,687)	(16,455)	(8,748)	(229,788)
Baja	<u>56,205</u>	<u>4,454</u>	<u>11,498</u>		<u>72,157</u>
Diciembre 31, del 2015	(835,180)	(118,167)	(20,958)	(20,486)	(994,791)
Depreciación	(194,578)	(35,297)	(29,013)	(8,748)	(267,636)
Bajas	<u>87,752</u>	<u>680</u>	<u>4,000</u>		<u>92,432</u>
Diciembre 31, del 2016	<u>(942,006)</u>	<u>(152,784)</u>	<u>(45,971)</u>	<u>(29,234)</u>	<u>(1,169,995)</u>

Al 31 de diciembre del 2016, adquisiciones incluye principalmente equipos para el centro comercial por US\$93,441.

7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Terrenos	24,931,547	24,931,547
Edificios	43,026,457	43,039,439
Instalaciones	4,208,222	4,209,825
Construcciones en curso	<u>260,083</u>	<u>14,250</u>
Subtotal	72,426,309	72,195,061
<i>Menos:</i>		
Depreciación acumulada	<u>(6,472,405)</u>	<u>(5,446,027)</u>
Total	<u>65,953,904</u>	<u>66,749,034</u>

Al 31 de diciembre de 2016, propiedades de inversión comprende principalmente locales comerciales en Centro Comercial Mall Del sol, los cuales son entregados en arrendamiento a terceros.

El valor razonable del terreno al 31 de diciembre del 2016 asciende a US\$107 millones, el referido importe se obtuvo a través de un avalúo realizado por un perito independiente no relacionado con la Compañía quien cuenta con todas las certificaciones apropiadas y experiencia reciente en el avalúo de propiedades en las ubicaciones referidas. El avalúo, el cual se realizó de conformidad con las Normas Internacionales de Avalúo, se determinó con base en la evidencia de mercado de los precios de transacciones para propiedades similares. El valor razonable de la propiedad de inversión corresponde al Nivel 2 dentro de la jerarquía de valor razonable establecida por la NIIF 13.

Activos en garantía - Al 31 de diciembre del 2016, los terrenos, edificaciones e instalaciones con un valor en libros de aproximadamente US\$32.8 millones han sido pignorados para garantizar los préstamos del Consorcio Nobis, ver nota 19. Los terrenos y edificaciones respaldan préstamos bancarios bajo la figura de hipotecas. La Compañía no está autorizada a pignorar estos activos como garantía para otros préstamos ni para venderlos a otra Compañía.

8. PRÉSTAMOS

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
<i>Garantizados – al costo amortizado:</i>		
Emisión de obligaciones	5,133,580	7,938,524
Préstamos bancarios	<u> </u>	<u>287,675</u>
Total	<u>5,133,580</u>	<u>8,226,199</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	2,033,580	3,129,310
No corriente	<u>3,100,000</u>	<u>5,096,889</u>
Total	<u>5,133,580</u>	<u>8,226,199</u>

Emisión de obligaciones: Un detalle es como sigue:

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
<i>Primer tramo:</i>		
Primera emisión, Serie A, con vencimientos trimestrales hasta marzo del 2017 e interés promedio del 7.75% anual.	25,075	845,300
Segunda emisión, Serie B, con vencimientos trimestrales hasta mayo del 2018 e interés promedio del 7.75% anual.	1,211,300	2,018,833
Tercera emisión, Serie A, con vencimientos trimestrales hasta septiembre del 2019 e interés promedio del 8.25% anual.	<u>2,395,380</u>	<u>3,182,842</u>
PASAN	<u>3,631,755</u>	<u>6,046,975</u>

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
VIENEN	3,631,755	6,046,975
<i>Segundo tramo:</i>		
Tercera emisión, Serie B, con vencimientos trimestrales hasta septiembre del 2020 e interés promedio del 8.50% anual.	<u>1,501,825</u>	<u>1,891,549</u>
Total	<u>5,133,580</u>	<u>7,938,524</u>

Al 31 de diciembre del 2016, las obligaciones financieras incluyen intereses por pagar a inversionistas por US\$36,692.

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

- Para la primera, segunda y tercera emisión - Mantener durante la vigencia de la emisión, la relación de los activos libres de gravamen sobre las obligaciones en circulación sin exceder el 80%. Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía mantiene una relación del 13%.
- Para la primera y segunda emisión - La compañía no podrá mantener en circulación valores por un monto que exceda dos veces su patrimonio. Al 31 de diciembre de 2016, las emisiones de obligaciones de la Compañía representan el 11.6% del patrimonio.
- Para la tercera emisión:
 - Mantener semestralmente un indicador promedio de liquidez o circulante, mayor o igual a 0.70, a partir de la oferta pública y hasta la rendición total de los valores. Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía mantiene un índice de endeudamiento del 1.54.
 - Los activos reales sobre los pasivos de la compañía deberán permanecer en niveles de mayor o igual a uno. Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía mantiene una relación del 13.76%.

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

Durante el año 2016, la Compañía reconoció en los resultados del ejercicio US\$521,614 por concepto de costos financieros, relacionados con la emisión de obligaciones y titularización.

Los vencimientos contractuales futuros de las obligaciones financieras al 31 de diciembre del 2016, son como sigue:

<u>Años</u>	
2018	1,600,000
2019	1,200,000
2020	<u>300,000</u>
Total	<u>3,100,000</u>

9. CUENTAS POR PAGAR

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Relacionadas, nota 18	3,813,536	7,120,636
Proveedores	<u>215,577</u>	<u>315,643</u>
Total	<u>4,029,113</u>	<u>7,436,279</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	459,161	7,436,279
No Corriente	<u>3,569,952</u>	<u> </u>
Total	<u>4,029,113</u>	<u>7,436,279</u>

Proveedores - Al 31 de diciembre del 2016, representa principalmente saldos por pagar a proveedores de servicios con vencimientos promedios de 30 a 60 días, los cuales no devengan intereses.

10. INGRESOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre del 2016, corresponde a porción corriente y largo plazo por concepto de Valor Inicial de Concesión (VIC) de 128 concesionarios, a plazos promedios de 1, 5, 10 años, y dos contratos tienen vencimiento a 50 años, de acuerdo con los términos de los contratos suscritos.

	Año terminado	
	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Saldos al inicio del año	18,544,237	20,100,437
Reconocimiento de ingreso	(2,172,929)	(2,313,304)
Nuevos contratos	634,618	809,703
Devoluciones de VIC	<u>(64,590)</u>	<u>(52,599)</u>
Saldos al final del año a favor	<u>16,941,336</u>	<u>18,544,237</u>

	Año terminado	
	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	1,907,501	2,075,173
No Corriente	<u>15,033,835</u>	<u>16,469,064</u>
Total	<u>16,941,336</u>	<u>18,544,237</u>

Los vencimientos contractuales futuros del ingreso diferido al 31 de diciembre del 2016, son como sigue:

<u>Años</u>	
2018	86,723
2019	379,311
2020	605,158
2021	436,281
2022 - 2047	<u>13,526,362</u>
Total	<u>15,033,835</u>

Hasta el año 2020, se incluyen 84 contratos de concesión con vencimientos a esa fecha.

11. IMPUESTOS

11.1 Activos y pasivos por impuestos corrientes

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
<i>Activo por impuesto corriente:</i>		
Impuesto a la renta - crédito tributario		131,946
Impuesto al valor agregado - IVA	78,424	89,641
Retenciones de IVA	<u>36,703</u>	<u>30,560</u>
Total	<u>115,127</u>	<u>252,147</u>
<i>Pasivos por impuesto corriente:</i>		
Impuesto al Valor Agregado - IVA	344,147	273,216
Retenciones de IVA por pagar	34,398	96,736
Impuesto a la renta	21,753	
Retenciones en la fuente por pagar	<u>24,583</u>	<u>36,873</u>
Total	<u>424,881</u>	<u>406,825</u>

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

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	7,677,441	7,099,684
Gastos no deducibles (1)	984,840	396,032
Ingresos exentos (2)	<u>(2,474,556)</u>	<u>(1,824,891)</u>
Utilidad gravable	<u>6,187,725</u>	<u>5,670,825</u>
Impuesto a la renta causado 22% (3)	<u>1,361,300</u>	<u>1,276,503</u>
Anticipo mínimo calculado (4)	<u>460,034</u>	<u>482,450</u>

- (1)** Incluye principalmente costos y gastos no sustentados por comprobante de ventas autorizados por US\$731,512 y US\$170,125 por concepto de contribución solidaria calculada sobre las utilidades del año 2015, ver nota 11.5.
- (2)** Incluyen principalmente US\$1.5 millones de reconocimiento de ingreso diferido y US\$878,208 por interés implícito.
- (3)** De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución, no obstante la tarifa impositiva se incrementa al 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50%, la tarifa aplicable para la compañía será del 25%.
- (4)** A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles. Estos rubros deben incrementarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias.

Para el año 2016, la Compañía determinó como anticipo de impuesto a la renta US\$460,034; sin embargo, el impuesto a la renta causado y registrado en los resultados del año fue de US\$1.3 millones.

Las declaraciones de impuestos han sido revisadas por las autoridades tributarias hasta el año 2010 y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2014 al 2016, sobre los cuales podrían existir diferencias de criterio en cuanto al tratamiento fiscal de ingresos exentos, gastos deducibles y otros.

11.3 Movimiento de impuesto a la renta

	Año terminado	
	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Saldos al inicio del año	131,946	306,040
Provisión	(1,361,300)	(1,276,503)
Baja de crédito tributario		(115,145)
Pago	<u>1,207,601</u>	<u>1,217,554</u>
Saldos al final del año	<u>(21,753)</u>	<u>131,946</u>

11.4 Movimiento de impuesto diferido:

	<u>Saldos al comienzo del año</u>	<u>Reconocido en resultados</u>	<u>Saldos al final del año</u>
Año 2016			
<i>Activos (pasivos) por impuestos diferidos en relación a:</i>			
Ingresos diferidos y otros	3,734,733	(374,661)	3,360,072
Propiedades y equipos	<u>(758,166)</u>	<u></u>	<u>(758,166)</u>
Total	<u>2,976,567</u>	<u>(374,661)</u>	<u>2,601,906</u>
Año 2015			
<i>Activos (pasivos) por impuestos diferidos en relación a:</i>			
Ingresos diferidos y otros	4,221,057	(486,324)	3,734,733
Propiedades y equipos	<u>(758,166)</u>	<u></u>	<u>(758,166)</u>
Total	<u>3,462,891</u>	<u>(486,324)</u>	<u>2,976,567</u>

11.5 Aspectos Tributarios

Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad ciudadana para la Reconstrucción y reactivación de las zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril de 2016 emitida el 20 de mayo del 2016 - A continuación se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- Se establece la contribución solidaria sobre bienes inmuebles y derechos representativos de capital existentes en Ecuador de propiedad de sociedades no residentes en Ecuador equivalente al 0.9% en general y 1.8% al sujeto pasivo está en paraíso fiscal.
- Se establece la contribución solidaria del 3% sobre la utilidad gravable del ejercicio fiscal 2015, aplicado a las sociedades que realicen actividades económicas, y que fueren sujetos pasivos de impuesto a la renta.
- Incremento de la tarifa del IVA al 14% por el período de un año.

- Devolución o compensación de 2 puntos porcentuales adicionales del IVA pagado por las transacciones realizadas con dinero electrónico.

Durante el año 2016, la Compañía canceló US\$170,125 en concepto de contribución solidaria sobre las utilidades del año 2015.

12. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2016, no supera el importe acumulado mencionado.

13. OBLIGACIONES ACUMULADAS

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Participación a trabajadores	1,355,457	1,253,080
Beneficios sociales	<u>218,685</u>	<u>182,233</u>
Total	<u>1,574,142</u>	<u>1,435,313</u>

Participación a Trabajadores - De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables. Los movimientos de la provisión para participación a trabajadores fueron como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Saldos al comienzo del año	1,253,080	1,161,809
Provisión	1,354,843	1,252,886
Pagos	<u>(1,252,466)</u>	<u>(1,161,615)</u>
Saldos al final del año	<u>1,355,457</u>	<u>1,253,080</u>

14. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Jubilación patronal	291,838	293,940
Bonificación por desahucio	<u>99,861</u>	<u>79,018</u>
Total	<u>391,699</u>	<u>372,958</u>

14.1 Jubilación patronal - De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Los movimientos en el valor presente de la obligación de jubilación patronal fueron como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Saldos al comienzo del año	293,940	347,470
Costo de los servicios del período corriente	45,271	47,304
Costo por intereses neto	18,201	22,537
(Ganancias)/pérdidas actuariales	(45,866)	(30,700)
Beneficios pagados	(6,089)	(6,806)
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	<u>(13,619)</u>	<u>(85,865)</u>
Saldos al fin del año	<u>291,838</u>	<u>293,940</u>

14.2 Bonificación por desahucio - De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

Los movimientos en el valor presente de obligación de bonificación por desahucio fueron como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Saldos al comienzo del año	79,018	87,911
Costo de los servicios del período corriente	16,220	13,702
Costo por intereses	4,890	5,627
Pérdida (Ganancia) actuarial	9,424	1,490
Beneficios pagados	(9,691)	(41,312)
Costo por servicios pasados	_____	<u>11,600</u>
Saldos al fin del año	<u>99,861</u>	<u>79,018</u>

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre de 2016 y 2015 por un actuario independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos, los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal forma que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis

reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan a otro resultado integral.

Las hipótesis actuariales significativas utilizadas para la determinación de las obligaciones por beneficios definidos son la tasa de descuento e incremento salarial esperado. El análisis de sensibilidad detallado a continuación se ha desarrollado en base a los cambios razonablemente posibles que se produzcan al final del período de referencia de los respectivos supuestos.

Si la tasa de descuento (aumenta o disminuye) en un 0.5%, la obligación por beneficios definidos se incrementaría por US\$32,854 (disminuiría por US\$29,043).

Si los incrementos salariales esperados (aumentan o disminuyen) en un 0.5%, la obligación por beneficios definidos se incrementaría en US\$33,802 (disminuiría por US\$30,054).

Si la esperanza de vida (aumenta o disminuye) por un año tanto para hombres como para mujeres, la obligación por beneficios definidos aumentaría en US\$11,238 (disminuiría en US\$11,346).

El análisis de sensibilidad presentado anteriormente puede no ser representativo de la variación real en la obligación por beneficios definidos, ya que es poco probable que el cambio en las hipótesis se produzcan en forma aislada unos de otros (algunos de los supuestos pueden ser correlacionados).

Es importante mencionar, que en el análisis de sensibilidad desarrollado, el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos se calculó utilizando el método de crédito unitario proyectado, que es el mismo que el aplicado en el cálculo de la obligación por beneficios definidos reconocido en el estado de situación financiera.

Para los años 2016 y 2015, las principales presunciones usadas por los supuestos actuariales fueron 6.30% y 6.31%; respectivamente, para la tasa de descuento y el 3% para la tasa esperada de incremento salarial.

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

	Año terminado	
	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Costo actual del servicio	61,491	61,006
Intereses sobre la obligación	23,091	28,164
(Ganancias) reconocidas en el año	(36,442)	(29,210)
Costo de servicios pasados		11,600
Pérdidas/(ganancias) provenientes de reducciones o cancelaciones	(13,619)	(85,865)
Total	<u>34,521</u>	<u>(14,305)</u>

15. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

15.1 Gestión de riesgos financieros - Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado, riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de capital. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

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

a) Riesgo de mercado

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

- Riesgo de que la posición de mercado de la Compañía se deteriore como consecuencia de la operación propia o de terceros, así como de las condiciones económicas.

El principal riesgo que puede tener la Compañía es que el posicionamiento se vea afectado por su propia operación o por la operación de otros centros comerciales. Mall del Sol es un centro comercial con 19 años en el mercado; si bien es líder en el mercado de la ciudad de Guayaquil, en los últimos años se han inaugurado otros centros comerciales con nuevas marcas, lo cual implica que la Compañía mitigue ese riesgo con inversión en sus instalaciones y renovación de marcas de concesionarias con el fin de que su participación en el mercado no sufra variaciones. La Administración hace un monitoreo constante de la participación del Mall del Sol en el mercado y considera esta información en sus acciones de marketing y demás decisiones estratégicas con el objetivo de mantener la fidelidad de sus clientes, así como posición y liderazgo.

b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos.

La Compañía se encuentra expuesta a un riesgo bajo en relación a su cartera de clientes ya que se mantiene un control recurrente y el historial de pagos de los clientes no muestra mayor deterioro.

c) Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades comerciales. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo de doce meses.

La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo préstamos, monitoreando continuamente los flujos de efectivo proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

La Compañía tiene facilidades financieras otorgadas por instituciones financieras locales, las cuales están descritas en la nota 8.

Liquidez y tablas de riesgo de interés - Las siguientes tablas detallan los vencimientos contractuales restantes de la Compañía para sus pasivos financieros no derivados. Las tablas se han elaborado sobre la base de los flujos de efectivo no descontados de los pasivos financieros basados en la primera fecha en la que la Compañía puede ser obligada a pagar. Los cuadros incluyen tanto los intereses como principales flujos de efectivo. En la medida en que los flujos de interés sean variables, el importe no descontado se deriva de las curvas de tipos de interés al final del período de referencia. El vencimiento contractual se basa en la primera fecha en la que la Compañía puede ser obligada a pagar.

	Tasa promedio anual	Hasta 1 año	1 a 5 Años (en U.S. dólares)	Valor en libros
31 de diciembre del 2016:				
<u>Obligaciones que no devengan intereses</u>				
Relacionadas		243,584	3,569,952	3,813,536
Proveedores		<u>215,577</u>	_____	<u>215,577</u>
Total		<u>459,161</u>	<u>3,569,952</u>	<u>4,029,113</u>

Obligaciones financieras con tasas de interés fijas:

Emisión de obligaciones	8.06%	<u>2,033,580</u>	<u>3,100,000</u>	<u>5,133,580</u>
	Tasa promedio anual	Hasta 1 año	1 a 5 Años	Valor en Libros

31 de diciembre del 2015:

<u>Obligaciones que no devengan intereses</u>				
Relacionadas		7,120,636		7,120,636
Proveedores		<u>315,643</u>		<u>315,643</u>
Total		<u>7,436,279</u>		<u>7,436,279</u>

Obligaciones financieras con tasas de interés fijas:

Emisión de obligaciones	8.06%	2,841,635	5,096,889	7,938,524
Préstamos bancarios	8.60%	<u>287,675</u>	_____	<u>287,675</u>
Total		<u>3,129,310</u>	<u>5,096,889</u>	<u>8,226,199</u>

d) Riesgo de capital

La Compañía gestiona su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio. La Administración de la Compañía revisa los requerimientos presupuestarios de manera mensual, en base a la programación anual.

Al 31 de diciembre del 2016, los principales indicadores financieros de la Compañía se detallan a continuación:

Capital de trabajo	(3,456,250)
Índice de liquidez	0.51
Pasivos totales / patrimonio	0.66
Deuda financiera / activos totales	0.07

La administración considera que los indicadores financieros antes indicados están dentro de los parámetros adecuados para el nivel de desarrollo de la Compañía.

La estructura de capital de la Compañía consiste en la deuda neta (los préstamos como se detalla en la nota 8 compensados por saldos de efectivo y equivalentes) y patrimonio (compuesto por capital social, reservas, y utilidades retenidas como se revela en la nota 16).

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

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Préstamos	5,133,580	8,226,199
Relacionadas	3,813,536	7,120,636
Proveedores	215,577	315,643
Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(2,053,189)</u>	<u>(2,454,729)</u>
Deuda neta	<u>7,109,504</u>	<u>13,207,749</u>
Patrimonio	<u>44,238,662</u>	<u>38,247,117</u>
Capital Total	<u>51,348,166</u>	<u>51,454,866</u>
Índice de deuda neta y patrimonio	<u>14%</u>	<u>26%</u>

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

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
<u>Activos financieros:</u>		
Efectivo y bancos, nota 4	2,053,189	2,454,729
Cuentas por cobrar, nota 5	<u>1,249,893</u>	<u>1,038,037</u>
Total	<u>3,303,082</u>	<u>3,492,766</u>

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
<i>Pasivos financieros:</i>		
Préstamos, nota 8	5,133,580	8,226,199
Cuentas por pagar, nota 9	<u>4,029,113</u>	<u>7,436,279</u>
Total	<u>9,162,693</u>	<u>15,662,478</u>

16. PATRIMONIO

16.1 Capital Social – Al 31 de diciembre del 2016, el capital autorizado de la compañía consiste en 28,718,830 acciones ordinarias de valor nominal US\$1 cada una. El capital suscrito y pagado comprende 14,359,415 acciones ordinarias de valor nominal US\$1 cada una.

16.2 Reservas

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Facultativa	14,614,239	9,811,067
Legal	<u>3,090,724</u>	<u>2,557,038</u>
Total	<u>17,704,963</u>	<u>12,368,105</u>

16.2.1 Reserva Facultativa - Representan reservas de libre disposición de los accionistas cuyo saldo puede ser capitalizado, distribuido o utilizado para cubrir pérdidas. En abril 25 del 2016, la Junta General de Accionistas aprobó la apropiación de utilidades como reserva facultativa por US\$4.8 millones del ejercicio económico 2015.

16.2.2 Reserva Legal - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad. En abril 25 del 2016, la Junta General de Accionistas aprobó la apropiación de utilidades como reserva facultativa por US\$533,686 del ejercicio económico 2015.

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

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Utilidades retenidas – distribuibles	5,600,130	4,945,443
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	(13,885,012)	(13,885,012)
Reservas según PCGA anteriores:		
Reserva de capital	<u>20,459,166</u>	<u>20,459,166</u>
Total	<u>12,174,284</u>	<u>11,519,597</u>

Los saldos de las siguientes cuentas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF y de los saldos según PCGA anteriores, los cuales según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2011, podrán ser utilizados de la siguiente forma:

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo deudor podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

Reservas según PCGA anteriores - Los saldos acreedores de las reservas de capital, por valuación o por valuación de inversiones según PCGA anteriores, sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

16.4 Utilidad básica por acción

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Utilidad del año - atribuible a los accionistas	5,991,545	5,451,932
Número de acciones	<u>14,359,415</u>	<u>14,359,415</u>
Utilidad básica por acción	<u>0.42</u>	<u>0.38</u>

17. GASTOS POR NATURALEZA

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Gastos generales y administrativos	12,439,620	11,672,706
Gastos de publicidad	<u>815,465</u>	<u>1,187,219</u>
Total	<u>13,255,085</u>	<u>12,859,925</u>

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

Guardianía, limpieza y mantenimiento	5,117,836	4,586,260
Remuneraciones y beneficios sociales	4,093,285	4,034,927
Depreciación	1,301,826	1,250,580
Servicios básicos	958,677	999,669
Publicidad	815,465	1,172,028
Honorarios profesionales	488,379	468,577
Otros	<u>479,617</u>	<u>347,884</u>
Total	<u>13,255,085</u>	<u>12,859,925</u>

17.1 Remuneraciones y beneficios sociales

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Sueldos y salarios	1,702,675	1,668,424
Participación a trabajadores	1,354,843	1,252,886
Beneficios sociales	340,529	327,787
Aportes al IESS	213,454	202,670
Indemnizaciones	68,328	157,070
Gratificaciones y comisiones	89,257	114,526
Beneficios definidos	84,582	72,607
Otros beneficios	<u>239,617</u>	<u>238,957</u>
Total	<u>4,093,285</u>	<u>4,034,927</u>

18. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
<u>Ventas:</u>		
Promotores Inmobiliarios S. A.	46,677	64,635
<u>Compras:</u>		
Consortio Nobis S. A.	452,379	438,187
Inverquim S. A.	326,337	390,965
Tecnobis S.A.	96,000	106,411
Fundación Nobis	<u>30,000</u>	<u>30,000</u>
Total	<u>904,716</u>	<u>965,563</u>
<u>Equivalentes de efectivo (1):</u>		
Fideicomiso de Inversión CN	<u>828,413</u>	<u>1,700,470</u>
<u>Cuentas por cobrar (2):</u>		
Promotores Inmobiliarios S. A.	11,253	7,851
Cosmocenter S. A.	11,163	11,163
Promoinmed S. A.	<u>7,896</u>	7,896
Total	<u>30,312</u>	<u>26,910</u>
<u>Cuentas por pagar (3):</u>		
Beauport S.A.	1,162,754	3,156,770
Caroni Business Ltd. Inc.	2,130,394	2,654,471
Ekua Investments S. A.	276,803	
Invede S. A.	243,457	530,467
Fundación Nobis	128	128
Narbeth Investments		751,495
Otros		<u>27,305</u>
Total	<u>3,813,536</u>	<u>7,120,636</u>

(1) El saldo corresponde a una inversión temporal la cual genera una tasa de interés anual del 4.55%.

- (2) Los saldos de las cuentas por cobrar a compañías relacionadas no generan intereses y no tienen plazo de vencimiento establecido.
- (3) Excepto por las cuentas por pagar a Invede y Fundación Nobis, los saldos por pagar a compañías relacionadas tienen vencimiento en el 2019 y no generan intereses. Durante el año 2016, la Compañía reconoció en los resultados US\$878,208 correspondiente a efecto de medición del costo amortizado de estos pasivos.

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>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Salarios y beneficios sociales de corto plazo	317,207	402,721
Indemnizaciones	XXX	211,553
Beneficios a largo plazo	XXX	3,057

19. COMPROMISOS

Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía mantiene obligaciones financieras como codeudor según lo descrito a continuación:

Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Garantía

En octubre 21 del 2005, la Compañía creó el Fideicomiso Mercantil Irrevocable denominado "Fideicomiso Mobilsol Garantía". Para ello Mobilsol transfirió al Fideicomiso a título de fideicomiso mercantil irrevocable, el dominio y posesión del 100% de los derechos fiduciarios que posee en el Fideicomiso FIMALL el cual está conformado por los terrenos, edificaciones e instalaciones del Centro Comercial Mall del Sol, con el objeto de que el derecho fiduciario que integra el patrimonio autónomo del fideicomiso sirva como garantía de la cancelación de créditos presentes y futuros de la Compañía Mobilsol.

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 ejecución. En el caso de no haber satisfecho las obligaciones se iniciará 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.

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\$3.6 millones correspondiente a la ampliación del Centro Comercial Mall del Sol.

En agosto 24 del 2009, se celebró el Convenio de incorporación a la garantía, en el cual se incorpora a los acreedores del deudor garantizado como beneficiarios del fideicomiso en un porcentaje del 15.46% del producto de la venta de los derechos fiduciario transferido al fideicomiso.

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

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de los estados financieros (abril 28 del 2017) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

21. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 han sido aprobados por la Administración de la Compañía en marzo del 2017 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.
