

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

Operación

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL 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 a la 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".

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

Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, han sido emitidos con la autorización de la Administración y serán presentados para su aprobación en la Junta General de Accionistas que se realizará dentro del plazo de ley, para su modificación y/o aprobación definitiva.

2. BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF Completas) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), de conformidad con la Resolución SC.DS.G.09.006 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (publicado en el R.O. 94 del 23.XII.09).

a) Bases de elaboración

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico. El costo histórico esta generalmente basado en el valor razonable de la contraprestación dada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado a la fecha de medición, independientemente de si dicho precio es directamente observable o estimado usando otras técnicas de valoración. En la estimación del valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía toma en cuenta las características de un activo o un pasivo que los participantes de mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de la medición.

Adicionalmente, para propósitos de información financiera, el valor razonable está categorizado en los niveles 1, 2 y 3, basado en el grado en que los datos de entrada para la medición del valor razonable son observables y la importancia de los datos de entrada para la medición del valor razonable en su totalidad. Los niveles de los datos de entrada se describen a continuación:

- Los datos de entrada de nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de la medición.
- Los datos de entrada de nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.
- Los datos de entrada de nivel 3 son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

b) Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una Compañía y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra Compañía. Los activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se convierte en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

El efectivo y equivalentes al efectivo y los deudores comerciales representan los activos financieros de la Compañía. Para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, la Compañía incluye en esta cuenta caja y bancos e inversiones en acciones cuyo vencimiento es menor a tres meses o corresponden a valores de alta liquidez.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los valores en libros de los deudores se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

Los acreedores y préstamos bancarios representan los pasivos financieros de la Compañía. Los acreedores son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses.

c) Propiedades y equipos

Las propiedades y equipos se miden inicialmente por su 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, si lo hubiera. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se cargan a resultados en el periodo que se producen.

La depreciación se registra en los resultados del año, utilizando tasas de depreciación basadas en la vida útil estimada de los bienes, siguiendo el método de línea recta, así tenemos:

Equipos	10 años
Muebles y enseres	10 años
Otros	3 y 5 años

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.

d) Propiedades de inversión

Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas, 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.

e) Deterioro del valor de los activos tangibles

Al final de cada periodo, 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).

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de ventas y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados del valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustado los estimados de flujo de efectivo futuros.

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

Al 31 de diciembre del 2018, no se determinó deterioro del valor de los activos tangibles.

f) Obligaciones por beneficios a los empleados

El pasivo por obligaciones por beneficios a los empleados está relacionado con lo establecido por el gobierno para pagos por largos periodos de servicio. El gasto y la obligación de la Institución de realizar pagos por beneficios a los empleados se reconocen durante los periodos de servicio de los empleados.

La NIC 19 especifica la contabilidad e información a revelar de los beneficios a los empleados por parte de los empleadores. Los pasivos por los beneficios post-empleo: jubilación patronal y desahucio, son registrados en los resultados, en base al correspondiente estudio actuarial determinado por un profesional independiente.

El estudio actuarial se realiza en base a supuestos actuariales. Las suposiciones actuariales constituyen las mejores estimaciones sobre las variables que determinarán el costo final de proporcionar los beneficios post-empleo. Las suposiciones actuariales

serán compatibles entre sí cuando reflejen las relaciones económicas existentes entre factores tales como la inflación, tasas de aumento de los salarios y tasas de descuento.

Las hipótesis actuariales utilizadas por Actuaría Consultores Cía. Ltda, para determinar la provisión presentada en el informe son las siguientes:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Tasa de descuento	7.72%	6.65%
Tasa de incremento salarial a corto plazo	3.00%	2.00%
Tasa de incremento salarial a largo plazo	2.30%	2.50%
Tasa de rotación	15.97%	16.21%

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieran prestado sus servicios en forma continua 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. 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 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador.

g) Participación a trabajadores

El derecho de los trabajadores al reparto de la participación en las utilidades de la empresa es calculado sobre las utilidades líquidas obtenidas en el ejercicio económico; debiendo entender por utilidad líquida el total de los ingresos menos el total de los costos y gastos. El derecho asciende al 15% de la utilidad líquida, sin ajustes tributarios salvo precios de transferencia y otras arbitrariedades, en proporción al tiempo de servicio prestado en la empresa durante el ejercicio económico: 10% (dos terceras partes del derecho) será destinado a todos los trabajadores, y el 5% (una tercera parte) restante será entregado al trabajador en proporción a sus cargas familiares.

h) Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. El cargo por impuesto a las ganancias corriente será el mayor de entre el cálculo sobre la renta imponible del año utilizando la tasa impositiva para sociedades del 25%, sobre la suma de coeficientes que constituyen el impuesto mínimo; excepto para sociedades cuyos socios se encuentran establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, será máximo hasta un 28%.

El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El valor en libros neto de los activos y pasivos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias y pérdidas fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del

periodo. El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

i) Reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias

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 periodos 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, son generalmente clientes que alquilan espacios representativos en el centro comercial a quienes se les denomina "clientes ancla", con los cuales se pacta el cobro solo de "Valores Iniciales de Concesión" - VIC. Los ingresos provenientes de estos contratos se reconocen de la siguiente manera:

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

- Alicuota de mantenimiento: Se registra con crédito a resultados con base en 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.
- Concesión de espacios publicitarios: Se registran con crédito a resultados con base en 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.
- Alquiler de salones de eventos: Se registra con crédito a resultados con base en su realización y corresponde al alquiler de salones de eventos.

j) Nuevos pronunciamientos contables

Al 31 de diciembre del 2017, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes. Estas normas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros de la Compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria a partir de</u>
NIIF 9	Corresponde a la revisión final de la NIIF 9, que reemplaza las publicadas anteriormente y a la NIC 39 y sus guías de aplicación.	1 de enero 2018
NIIF 15	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta norma reemplazará a la NIC 11 y 18.	1 de enero 2018
NIIF 16	Publicación de la norma "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.	1 de enero 2019

La Administración de la Compañía no prevé impactos en la aplicación de las normas antes mencionadas.

3. SUPUESTOS CLAVES DE LA INCERTIDUMBRE EN LA ESTIMACIÓN

En la aplicación de las políticas de la Compañía, que son descritas en la Nota 2, se requiere que la Administración haga juicios, estimaciones y supuestos del valor en libros de los activos y pasivos. Las estimaciones y supuestos asociados están basados en la experiencia de costo histórico y otros factores que sean considerados relevantes. Los resultados actuales pueden diferir de dichas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos subyacentes son revisados en un modelo de negocio en marcha.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIERO

Durante el curso normal de las operaciones, la Compañía está expuesta a una variedad de riesgos financieros. El programa de administración de riesgos de la Compañía trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

La Gerencia Financiera de la Compañía tiene a su cargo la administración de riesgos; la cual identifica, evalúa y mitiga los riesgos financieros.

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 es el 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 20 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 con 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

Se refiere al riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros o no financieros, los cuales son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros.

La Administración ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la Gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como la gestión de liquidez de la Compañía.

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

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.

La Administración considera que los indicadores financieros se encuentran dentro de los parámetros adecuados para el nivel de desarrollo de la Compañía.

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo se forma de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Efectivo	1,600	1,725
Bancos	856,951	774,160
Inversiones temporales (1)	<u>2,499,659</u>	<u>1,319,040</u>
	<u>3,358,210</u>	<u>2,094,925</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2018, corresponde principalmente a un fondo de inversión por US\$2,290,149 (2017: US\$1,311,396) denominado Fideicomiso Fondo Real, administrado por Fideival S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, el cual genera una tasa de interés anual del 3.6% (2017: 3.4%). Estas inversiones poseen una fecha máxima de liberación de 3 días para su retiro, luego de efectuar su depósito en el fondo de inversión, posterior de este plazo, la Compañía podrá solicitar la devolución del efectivo o mantener el mismo para la generación de intereses.

6. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de las cuentas por cobrar está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Clientes	1,242,623	1,098,563
Valor inicial de concesión por facturar (1)	2,758,312	2,127,848
Anticipos a proveedores	39,286	23,694
Empleados	15,698	15,426
Otras cuentas por cobrar	58,367	24,691
Estimación de cuentas de dudoso cobro (2)	<u>(152,125)</u>	<u>(122,620)</u>
	<u>3,962,161</u>	<u>3,167,602</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, corresponde a la porción corriente y largo plazo por facturar por concepto de valor inicial de concesión (VIC), en conformidad con las cuotas establecidas contractualmente a plazos promedios de 12, 24, 36 y 60 meses.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el movimiento del valor inicial de concesión por facturar se compone de la siguiente manera:

Saldo al 31 de diciembre del 2016	458,102
Nuevos contratos	2,825,974
Facturación del año	(1,095,852)
Devoluciones de VIC	<u>(60,376)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2017 (a)	2,127,848
Nuevos contratos	3,114,187
Facturación del año	(2,210,492)
Liquidación de anticipos	(84,936)
Devoluciones de VIC	<u>(188,295)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2018 (a)	<u>2,758,312</u>

(a) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la clasificación del valor inicial de concesión por facturar es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Corto plazo	1,686,440	1,010,145
Largo plazo	<u>1,071,872</u>	<u>1,117,703</u>
	<u>2,758,312</u>	<u>2,127,848</u>

(2) El movimiento de la estimación de cuentas de dudoso cobro es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo inicial	(122,620)	(88,352)
Estimación del año	<u>(29,505)</u>	<u>(34,268)</u>
Saldo final	<u>(152,125)</u>	<u>(122,620)</u>

7. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de las cuentas por cobrar con partes relacionadas está compuesto de la siguiente manera:

	<u>Naturaleza de la relación</u>	<u>Residencia</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A.	Administración	Local	9,135	8,601
Cosmocenter S.A.	Administración	Local	11,163	11,163
Promoinmed S.A.	Administración	Local	0	7,896
Pachakay S.A.	Administración	Local	2,761	0
Promotora Turística Rafa S.A. Proturasa	Administración	Local	0	285
			<u>23,059</u>	<u>27,945</u>

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de las cuentas por pagar en el corto plazo con partes relacionadas está compuesto de la siguiente manera:

	<u>Naturaleza de la relación</u>	<u>Residencia</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Duncan Business Inc.	Administración	Exterior	0	975,779
Otros	Administración	Local	262	2,400
			<u>262</u>	<u>978,179</u>

Al 31 de diciembre del 2017, el saldo de las cuentas por pagar en el largo plazo con partes relacionadas está compuesto de la siguiente manera:

	<u>Naturaleza de la relación</u>	<u>Residencia</u>	<u>2017</u>
Duncan Business Inc.	Administración	Exterior	518,096
			<u>518,096</u>

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, las cuentas por pagar a relacionadas no generaban intereses.

Durante el año 2018, la Compañía reconoció en los resultados US\$124,138 (2017: US\$754,070) correspondientes al efecto de medición del costo amortizado de estos pasivos.

Durante los años 2018 y 2017, las transacciones con partes relacionadas fueron las siguientes:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Ventas</u>		
Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A.	62,866	60,934
Consorcio Nobis S.A.	0	3,115
<u>Compras</u>		
Consorcio Nobis S.A.	569,095	469,764
Inverquim S.A.	500,000	461,860
Tecnobis S.A.	129,795	128,057
Fundación Nobis S.A.	24,000	18,944

Las transacciones antes descritas fueron efectuadas en términos y condiciones equiparables a las realizadas con terceros, de acuerdo con el principio de plena competencia.

8. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el movimiento de las propiedades y equipos, neto se forma de la siguiente manera:

% de depreciación	2018			Total
	Equipos 10%	Muebles y enseres 10%	Otros 20% - 33%	
Costo				
Saldo inicial	2,141,652	357,970	123,069	2,622,691
Adquisiciones (1)	325,764	8,866	221,303	555,933
Bajas	0	(34,191)	0	(34,191)
Total costo	2,467,416	332,645	344,372	3,144,433
Depreciación acumulada				
Saldo inicial	(910,231)	(188,524)	(76,178)	(1,174,933)
Depreciación del año	(204,538)	(35,018)	(44,943)	(284,499)
Bajas	0	18,527	0	18,527
Total depreciación acumulada	(1,114,769)	(205,015)	(121,121)	(1,440,905)
Total propiedades y equipos, neto	1,352,647	127,630	223,251	1,703,528

(1) Al 31 de diciembre del 2018, las adquisiciones incluyen principalmente la compra de equipos de climatización para el centro comercial por US\$141,522, adquisición de transformadores e inyectores de válvula por US\$31,763, compra de equipos switch y laptops por US\$19,002 y US\$13,215, respectivamente y camionetas por US\$115,452.

% de depreciación	2017			Total
	Equipos 10%	Muebles y enseres 10%	Otros 20% - 33%	
Costo				
Saldo inicial	1,891,945	353,610	142,911	2,388,466
Adquisiciones (2)	478,890	4,360	24,825	508,075
Bajas	(229,183)	0	(44,667)	(273,850)
Total costo	2,141,652	357,970	123,069	2,622,691
Depreciación acumulada				
Saldo inicial	(942,006)	(152,784)	(75,205)	(1,169,995)
Depreciación del año	(196,248)	(35,740)	(40,710)	(272,698)
Bajas	228,023	0	39,737	267,760
Total depreciación acumulada	(910,231)	(188,524)	(76,178)	(1,174,933)
Total propiedades y equipos, neto	1,231,421	169,446	46,891	1,447,758

(2) Al 31 de diciembre del 2017, las adquisiciones incluyen principalmente la compra de transformadores y aires acondicionados para el centro comercial por US\$261,103 y adquisición de equipos eléctricos y laptops por US\$115,832 y US\$12,629, respectivamente.

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el movimiento de propiedades de inversión, neto es el siguiente:

% de depreciación	2018				
	Terrenos	Edificios	Instalaciones	Construcciones en curso	Total
	-	1.69%	6.93%	-	
Saldo inicial, neto	24,931,547	43,215,382	4,550,800	608,868	73,306,597
Adiciones (1)	0	0	0	1,925,624	1,925,624
Bajas	0	(20,055)	0	0	(20,055)
Activaciones	0	1,643,469	622,551	(2,266,020)	0
Depreciación acumulada	0	(5,648,505)	(2,636,759)	0	(8,285,264)
Saldo final, neto	24,931,547	39,190,291	2,536,592	268,472	66,926,902

- (1) Durante el año 2018, la Compañía realizó principalmente adecuaciones de la zona gourmet por US\$777,898, construcción de sistema vehicular zona parqueos por US\$352,456 e instalación de sistema contra incendio del centro comercial fase 2 por US\$294,742.

% de depreciación	2017				
	Terrenos	Edificios	Instalaciones	Construcciones en curso	Total
	-	1.69%	6.93%	-	
Saldo inicial, neto	24,931,547	43,026,457	4,208,222	260,083	72,426,309
Adiciones (2)	0	188,925	342,578	348,785	880,288
Depreciación acumulada	0	(4,979,735)	(2,503,592)	0	(7,483,327)
Saldo final, neto	24,931,547	38,235,647	2,047,208	608,868	65,823,270

- (2) Durante el año 2017, la Compañía realizó principalmente trabajos para el arreglo de aceras y cerramientos de la zona de parqueos por US\$152,134 e instalación de sistema contra incendio del centro comercial por US\$312,406.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, las propiedades de inversión comprenden principalmente locales comerciales en el centro comercial Mall del Sol, los cuales son entregados en arrendamiento a terceros. La titularidad legal de estos activos es propiedad del Fideicomiso Mercantil Fimall, sobre el cual la Compañía posee derechos fiduciarios, ver Nota 20. COMPROMISOS Y CONTINGENTES.

El valor razonable de la propiedad de inversión al 31 de diciembre del 2017 asciende a US\$112,580,525, 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 Valuación, 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.

10. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, las obligaciones financieras se componen de la siguiente manera:

	<u>Porción corriente</u>	<u>2018 Porción largo plazo</u>	<u>Total</u>
Emisión de obligaciones (1) <u>Banco de Guayaquil S.A.</u>	1,200,000	300,000	1,500,000
Préstamo con vencimiento en junio del 2019, con una tasa de interés del 8.95%	800,000	0	800,000
Intereses por pagar	13,540	0	13,540
	<u>2,013,540</u>	<u>300,000</u>	<u>2,313,540</u>

	<u>Porción corriente</u>	<u>2017 Porción largo plazo</u>	<u>Total</u>
Emisión de obligaciones (1)	1,600,000	1,500,000	3,100,000
Intereses por pagar	16,899	0	16,899
	<u>1,616,899</u>	<u>1,500,000</u>	<u>3,116,899</u>

(1) Ver Nota 20. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Emisión de obligaciones.

Durante el año 2018, la Compañía reconoció en los resultados del ejercicio US\$179,831 (2017: US\$334,598) por concepto de costos financieros relacionados con la emisión de obligaciones.

11. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo las cuentas por pagar se forma de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Proveedores	748,410	370,297
	<u>748,410</u>	<u>370,297</u>

12. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de los pasivos por impuestos corrientes se forma de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto a las ganancias por pagar	893,814	183,121
Impuesto al valor agregado	333,015	301,823
Retenciones en la fuente	22,225	22,646
Retenciones en la fuente IVA	51,914	59,775
	<u>1,300,968</u>	<u>567,365</u>

13. GASTOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de gastos acumulados se forma de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Beneficios sociales (1)	118,596	112,817
Participación a trabajadores (2)	1,505,789	1,288,831
Otros	175,158	131,318
	<u>1,799,543</u>	<u>1,532,966</u>

(1) El movimiento de la provisión de beneficios sociales es el siguiente:

	<u>Décimo tercer sueldo</u>	<u>Décimo cuarto sueldo</u>	<u>Vacaciones</u>	<u>Fondos de reserva</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 diciembre del 2016	9,294	37,543	74,330	2,390	123,557
Provisión del año	130,017	47,546	18,568	26,006	222,137
Pagos efectuados	(131,177)	(59,062)	(15,650)	(26,988)	(232,877)
Saldo al 31 diciembre del 2017	8,134	26,027	77,248	1,408	112,817
Provisión del año	123,083	41,822	66,713	104,612	326,230
Pagos efectuados	(123,206)	(40,606)	(51,749)	(104,890)	(320,451)
Saldo al 31 diciembre del 2018	8,011	27,243	82,212	1,130	118,596

(2) Al 31 de diciembre del 2018, corresponde a la participación de trabajadores por el año 2018 por US\$1,505,118 y de años anteriores por US\$671, ver Nota 16. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

14. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieran prestado sus servicios en forma continua 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.

De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, 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 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía tiene registrada una provisión por dicho concepto sustentada en un estudio actuarial preparado por un profesional independiente, el movimiento de la provisión es el siguiente:

	<u>Jubilación</u> <u>patronal</u>	<u>Desahucio</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2016	291,838	99,861	391,699
Costo laboral	38,096	15,734	53,830
Costo financiero	13,152	6,173	19,325
Pérdida actuarial	22,213	20,059	42,272
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	(36,023)	0	(36,023)
Pagos efectuados	(6,099)	(37,004)	(43,103)
Saldo al 31 de diciembre del 2017	323,177	104,823	428,000
Costo laboral	39,795	15,763	55,558
Costo financiero	21,156	6,851	28,007
(Ganancia) actuarial	(8,047)	(4,026)	(12,073)
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	(34,407)	0	(34,407)
Pagos efectuados	(8,364)	(13,817)	(22,181)
Saldo al 31 de diciembre del 2018	<u>333,310</u>	<u>109,594</u>	<u>442,904</u>

15. INGRESOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el movimiento de los ingresos diferidos se compone de la siguiente manera:

Saldo al 31 de diciembre del 2016	16,941,336
Reconocimiento de ingresos	(2,182,717)
Nuevos contratos	2,825,974
Devoluciones de VIC	(208,135)
Saldo al 31 de diciembre del 2017	17,376,458
Reconocimiento de ingresos	(2,142,219)
Nuevos contratos	3,114,187
Devoluciones de VIC	(415,419)
Saldo al 31 de diciembre del 2018	<u>17,933,007</u>

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, corresponde a la porción corriente y largo plazo por concepto de Valor Inicial de Concesión (VIC) de 153 (2017: 128) concesionarios, tal como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Corto plazo	1,966,846	1,802,201
Largo plazo	15,966,161	15,574,257
	<u>17,933,007</u>	<u>17,376,458</u>

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el ingreso diferido pendiente de ser reconocido, en función a los plazos contractuales es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1 a 4 años	318,864	169,161
5 años	3,172,584	2,611,754
6 a 9 años	571,681	713,402
10 años	1,042,633	725,274
12 a 15 años	900,612	757,780
20 años	455,381	512,264
30 años	945,993	1,094,795
50 años	10,525,259	10,792,028
	<u>17,933,007</u>	<u>17,376,458</u>

16. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a las ganancias se establece en el 25.70% (2017: 22%),

A continuación, detallamos la composición accionaria:

	<u>% de</u> <u>acciones</u>	<u>2018</u> <u>Tasa</u> <u>impositiva</u>	<u>Tasa</u> <u>Ponderada</u>
Accionistas en régimen preferente	23.47%	28%	6.57%
Accionistas locales	76.53%	25%	19.13%
	<u>100.00%</u>		<u>25.70%</u>

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias	10,034,121	8,705,396
Ajuste reestructurado (1)	0	(119,603)
Participación a trabajadores	(1,505,118)	(1,287,869)
Gastos no deducibles	972,142	905,633
Ingresos exentos	<u>(860,777)</u>	<u>(1,697,640)</u>
Utilidad gravable	8,640,368	6,505,917
Impuesto causado	2,220,575	1,431,302
Anticipo determinado	484,063	467,953
Impuesto diferido (2)	<u>(79,678)</u>	<u>43,002</u>

(1) Ver Nota 21. REESTRUCTURACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS.

(2) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, de acuerdo con el método del pasivo basado en el estado de situación financiera, el impuesto diferido activo es:

	<u>Ingresos</u> <u>diferidos y</u> <u>otros</u>	<u>Propiedades</u> <u>de inversión</u>	<u>Jubilación</u> <u>patronal y</u> <u>desahucio</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2016	3,360,072	(758,166)	0	2,601,906
Ajustes del año	60,384	(103,386)	0	(43,002)
Saldo al 31 de diciembre del 2017	3,420,456	(861,552)	0	2,558,904
Ajustes del año	<u>(147,946)</u>	<u>209,981</u>	<u>17,643</u>	<u>79,678</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2018	<u>3,272,510</u>	<u>(651,571)</u>	<u>17,643</u>	<u>2,638,582</u>

17. PATRIMONIO

Capital social

El capital suscrito y pagado de la Compañía es de 14,359,415 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de US\$1 cada una.

Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual se asigne como reserva hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos, pero puede destinarse a aumentar el capital social con la aprobación de los accionistas.

Con fecha 4 de mayo del 2018, la Junta General de Accionistas aprobó la apropiación de las utilidades como reserva legal por US\$582,362 del ejercicio económico 2017.

Con fecha 17 de enero del 2017, la Junta General de Accionistas aprobó la apropiación de las utilidades como reserva legal por US\$594,148 del ejercicio económico 2016.

Reserva facultativa

Representa reservas de libre disposición de los accionistas cuyo saldo puede ser capitalizado, distribuido o utilizado para cubrir pérdidas.

Con fecha 4 de mayo del 2018, la Junta General de Accionistas aprobó la apropiación de las utilidades como reserva facultativa por US\$2,620,629 del ejercicio económico 2017.

Con fecha 17 de enero del 2017, la Junta General de Accionistas aprobó la apropiación de las utilidades como reserva facultativa por US\$5,347,332 del ejercicio económico 2016.

Resultados acumulados

Los resultados acumulados comprenden principalmente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Reserva de capital (1)	20,459,166	20,459,166
Adopción NIIF por primera vez (2)	(14,448,440)	(14,448,440)
Otro resultado integral (3)	185,288	138,808
Resultados acumulados	<u>6,584,730</u>	<u>6,020,244</u>
	<u>12,780,744</u>	<u>12,169,778</u>

(1) Incluye los valores de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Re-expresión Monetaria originadas en la corrección monetaria del patrimonio y de los activos y pasivos no monetarios de años anteriores, respectivamente, transferidos en esta cuenta. Esta reserva puede ser total o parcialmente capitalizada. El saldo de esta cuenta no es disponible para el pago de dividendos en efectivo.

(2) Según Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros en septiembre del 2011, se aprueba: "ARTÍCULO SEGUNDO.- SALDO DE LA SUBCUENTA RESULTADOS ACUMULADOS 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" completas y de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), en lo que corresponda, y 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 acreedor, sólo podrá 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."

(3) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el otro resultado integral corresponde a ganancias (pérdidas) actuariales por cambios en supuestos financieros, incluyendo el efecto por reducciones y liquidaciones anticipadas.

a) Distribución de dividendos

Con fecha 4 de mayo del 2018, la Junta General de Accionistas aprobó la distribución de dividendos por US\$2,620,629 del ejercicio económico 2017.

18. UTILIDAD POR ACCIÓN BÁSICA

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la utilidad por acción básica por cada acción común ha sido determinada de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad atribuible	6,388,106	5,943,223
Número de acciones en circulación	14,359,415	14,359,415
Utilidad por acción básica	0.45	0.41

19. GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS Y GASTOS DE PUBLICIDAD

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los gastos generales y administrativos y los gastos de publicidad se forman de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Gastos generales y administrativos	10,023,734	10,222,136
Gastos de publicidad	855,728	817,396
	<u>10,879,462</u>	<u>11,039,532</u>

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, un detalle de los gastos generales y administrativos y los gastos de publicidad es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Guardiania, limpieza y mantenimiento	2,614,975	2,507,912
Remuneraciones y beneficios sociales	2,564,257	2,707,025
Depreciación	1,087,769	1,283,620
Publicidad	855,728	817,396
Honorarios profesionales	898,101	946,062
Servicios básicos	724,977	785,937
Regalías	500,000	461,860
Seguros	414,597	395,184
Impuestos y contribuciones	317,280	314,413
Licencias	77,929	122,960
Cuentas incobrables	29,505	34,268
Otros	794,344	662,895
	<u>10,879,462</u>	<u>11,039,532</u>

20. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Garantía

Con fecha 21 de octubre del 2005, la Compañía creó el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Garantía denominado "Fideicomiso Mobilsol Garantía", para ello la Compañía transfirió al Fideicomiso a título de fideicomiso mercantil irrevocable, el dominio y posesión del 100% de los derechos fiduciarios que posee en el Fideicomiso Mercantil 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.

Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía no mantiene obligaciones con instituciones financieras u otros acreedores diferentes a los acreedores que conforman los saldos pendientes de pago de la emisión de obligaciones, los cuales no se encuentran garantizados. Tal como se evidencia en el estado de flujos de efectivo, las actividades de financiación de la Compañía se relacionan únicamente con los pagos de capital e interés generados de la emisión de obligaciones. Por tal motivo, en diciembre 4 del 2017, la Compañía celebró una escritura pública de cesión de derechos con el Fideicomiso Mobilsol Garantía, mediante la cual se restituyeron a favor de Inmobiliaria del Sol S.A. Mobilsol los derechos fiduciarios que posee sobre el Fideicomiso Mercantil Fimall, extinguiendo de esta forma cualquier tipo de garantías sobre los créditos presentes o futuros de la Compañía.

Con fecha 25 de junio del 2018, mediante escritura pública la Compañía liquida el "Fideicomiso Mobilsol Garantía".

Fideicomiso Mercantil Fimall

El Fideicomiso Mercantil Fimall es administrado por la compañía Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles y fue constituido en Guayaquil, según escritura pública de fecha 21 de octubre de 1997, de conformidad con lo establecido en la Ley de Mercado de Valores y sus reglamentos, conformando un patrimonio independiente de la Administradora.

El objeto del Fideicomiso es tener la titularidad jurídica del terreno, edificaciones e instalaciones que conforman el centro comercial Mall del Sol, concediendo la titularidad económica al beneficiario del Fideicomiso, designado por el Constituyente.

Con fecha 28 de mayo del 2018, mediante escritura pública se sustituye a la compañía Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles por la compañía Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos como Administradora del Fideicomiso.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el único beneficiario del Fideicomiso Mercantil Fimall es INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL, quien posee el 100% de los derechos fiduciarios que integran al patrimonio autónomo del fideicomiso.

Un detalle de la composición del patrimonio autónomo del Fideicomiso es como sigue:

	<u>% de participación</u>		<u>Costo</u>		<u>Valor patrimonial proporcional</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fideicomiso Mercantil Fimall	100	100	66,658,430	65,214,402	66,658,430	65,214,402

Emisión de obligaciones

a) Segunda emisión de obligaciones

En julio 5 del 2011, se inscribe en el Registro de Mercado de Valores con el número 2013.2.02.01168, la emisión de obligaciones por US\$4,000,000. Las obligaciones tienen una amortización trimestral con vencimiento de 5 años con una tasa de interés del 7.75% anual. No hay activos específicos entregados como garantía de la deuda; sin embargo, el monto de la emisión no podrá exceder del 80% del total de activos no comprometidos. Al 31 de diciembre del 2013, la totalidad de las emisiones fueron colocadas en el mercado de valores ecuatoriano.

Durante el año 2018, la Compañía canceló US\$400,000 (2017: US\$800,000) relacionados con los vencimientos corrientes del crédito otorgado. En septiembre 12 del 2018, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros emitió la Resolución No. SCVS.INMV.DNAR.2018.8255, mediante la cual canceló en el Catastro Público del Mercado de Valores la inscripción de los valores emitidos por la empresa INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL.

Al 31 de diciembre del 2017, el saldo de la segunda emisión de obligaciones asciende a US\$400,000, ver Nota 10. OBLIGACIONES FINANCIERAS.

b) Tercera emisión de obligaciones

En agosto 22 del 2014, se inscribe en el Registro de Mercado de Valores con el número 2014.2.02.01333, la emisión de obligaciones por US\$6,000,000 dividida en dos clases. La clase A tiene una amortización semestral con vencimiento de 5 años con una tasa de interés del 8.25% anual y la clase B tiene una amortización trimestral con vencimiento de 6 años con una tasa de interés del 8.5% anual. No hay activos específicos entregados como garantía de la deuda; sin embargo, el monto de la emisión no podrá exceder del 80% del total de activos no comprometidos. Al 31 de diciembre del 2014, la totalidad de las emisiones fueron colocadas en el mercado de valores ecuatoriano.

Durante los años 2018 y 2017, la Compañía canceló US\$1,200,000 relacionados con los vencimientos corrientes del crédito otorgado, quedando pendiente un saldo por pagar por US\$1,500,000 (2017: US\$2,700,000), ver Nota 10. OBLIGACIONES FINANCIERAS.

21. REESTRUCTURACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2017 fueron reestructurados por lo siguiente:

Al 31 de diciembre del 2017, corresponde a cambio en política en el reconocimiento del valor inicial de concesión, originando un efecto en activos por US\$1,952,928, pasivos por US\$1,833,325 y resultados del año por US\$119,603.

En el año 2017, la Compañía modificó su política de reconocimiento del valor inicial de concesión, la cual consistía en registrar el pasivo diferido al momento de la facturación; por ende, el devengo (reconocimiento del ingreso) incrementaba progresivamente a medida que se efectuaba la facturación. Cabe señalar que esta modificación solo incluyó a los contratos firmados durante el año 2017.

En el año 2018, la Compañía regresa a su política de reconocimiento del valor inicial de concesión, la cual consiste en registrar el valor inicial de concesión en el activo y en el pasivo al momento de la firma del contrato. El activo se liquida en función al tiempo de crédito otorgado para la cancelación del VIC y el pasivo se devenga en función del plazo de la concesión.

Efectos en cifras al 31 de diciembre del 2017:

ACTIVO CORRIENTE

Cuentas por cobrar

Saldo previamente reportado	1,129,388
Subestimación en reconocimiento de valor inicial de concesión	<u>920,511</u>
Saldo final, reestructurado	<u>2,049,899</u>

ACTIVO NO CORRIENTE

Cuentas por cobrar

Saldo previamente reportado	85,286
Subestimación en reconocimiento de valor inicial de concesión	<u>1,032,417</u>
Saldo final, reestructurado	<u>1,117,703</u>

PASIVO CORRIENTE

Ingresos diferidos

Saldo previamente reportado	1,445,888
Subestimación en reconocimiento de valor inicial de concesión	<u>356,313</u>
Saldo final, reestructurado	<u>1,802,201</u>

PASIVO NO CORRIENTE

Ingresos diferidos

Saldo previamente reportado	14,097,245
Subestimación en reconocimiento de valor inicial de concesión	<u>1,477,012</u>
Saldo final, reestructurado	<u>15,574,257</u>

RESULTADO DEL EJERCICIO

Valor mensual de concesión

Saldo previamente reportado	11,761,243
Reclasificación de valor mensual de concesión islas	<u>848,305</u>
Saldo final, reestructurado	<u>12,609,548</u>

Valor inicial de concesión

Saldo previamente reportado	2,063,114
Subestimación en reconocimiento de valor inicial de concesión	<u>119,603</u>
Saldo final, reestructurado	<u>2,182,717</u>

<u>Concesión de espacios publicitarios</u>	
Saldo previamente reportado	2,484,316
Reclasificación de valor mensual de concesión islas	<u>(848,305)</u>
Saldo final, reestructurado	<u>1,636,011</u>
<u>Gastos generales y administrativos</u>	
Saldo previamente reportado	11,510,005
Reclasificación de participación de trabajadores	<u>(1,287,869)</u>
Saldo final, reestructurado	<u>10,222,136</u>
<u>Participación de trabajadores</u>	
Saldo previamente reportado	0
Reclasificación de participación de trabajadores	<u>1,287,869</u>
Saldo final, reestructurado	<u>1,287,869</u>

22. EVENTOS SUBSECUENTES

Con fecha 11 de febrero del 2019, la Junta General de Accionistas aprobó la distribución de US\$3,000,000 de la reserva facultativa.

INFORME DE PROCEDIMIENTOS CONVENIDOS

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

Hemos realizado ciertos procedimientos convenidos relacionados con la Emisión de Obligaciones y el contenido mínimo del informe de auditoría externa de INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL al amparo de lo dispuesto por el Consejo Nacional de Valores (actualmente Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera) en la Resolución No. CNV-008-2006 que contiene las Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores, Título II, Subtítulo IV, Capítulo IV, Sección IV (Disposiciones Generales, específicamente lo relacionado al de las Auditorías Externas).

Nuestro compromiso para aplicar procedimientos convenidos fue efectuado de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. La suficiencia de los procedimientos es solo responsabilidad de los usuarios específicos de este informe. Consecuentemente, no hacemos representación relacionada con la suficiencia de los procedimientos descritos a continuación ni sobre el propósito para el cual este informe fue solicitado.

La Administración de INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera y de cumplir con todas las disposiciones legales indicadas en la Ley de Mercado de Valores y sus Resoluciones.

Nuestro trabajo se desarrolló en base a los documentos e información que fueron proporcionados por la Administración de INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL. No ha sido nuestra responsabilidad verificar la autenticidad o legitimidad de los mismos, recayendo ésta en aquellos que proporcionaron la información y documentación, y en quienes hagan uso del presente informe.

Los procedimientos convenidos y desarrollados por nosotros estuvieron dirigidos a determinar el cumplimiento por parte del emisor de las disposiciones contenidas en el Art. 6 y 13 del Capítulo IV, Sección IV de la Resolución No. CNV-008-2006.

- Paso 1: Verificación del cumplimiento de las condiciones establecidas en el prospecto de oferta pública;
- Paso 2: Verificación de la aplicación de los recursos captados por la emisión de obligaciones;
- Paso 3: Verificación de la realización de las provisiones para el pago de capital y de los intereses, de la emisión de obligaciones realizada;
- Paso 4: Opinión sobre la razonabilidad y existencia de las garantías que respaldan la emisión de obligaciones;

Paso 5: Opinión respecto a la presentación, revelación y bases de reconocimiento como activos en los estados financieros de las cuentas por cobrar a empresas vinculadas; y,

Paso 6: Opinión sobre la información financiera suplementaria requerida por la Ley de Mercado de Valores y sus Resoluciones.

En los numerales siguientes se describen los resultados de los procedimientos antes mencionados relacionados con el proceso de la Emisión de Obligaciones y el contenido mínimo del informe de auditoría externa de INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL:

Paso 1: Se verificaron el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- a) Se verificó la escritura de la Tercera Emisión de Obligaciones de clases A y B por un monto de US\$6,000,000, inscrita en el Registro de Mercado de Valores con el número 2014.2.02.01333 el 22 de agosto del 2014 y se cruzaron las características del Prospecto de Oferta Pública con lo determinado en la escritura.
- b) Verificamos la denominación del Agente Pagador el cual es INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL a través del Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores Decevale S.A. por ser una emisión desmaterializada, el pago se realizará por compensación a través del Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores Decevale S.A. en la cuenta que indique el inversionista.
- c) Verificamos que la colocación de las obligaciones se realizó con Ecuabursátil Casa de Valores S.A.
- d) Se verificó que los Obligacionistas cuentan con su representante que es Estudio Jurídico Pandzic & Asociados S.A.
- e) Class International Rating otorga la calificación de AAA en noviembre del 2018.
- f) Se verificaron que los pagos de capital de la clase A se realizan semestralmente y los pagos de intereses se realizan trimestralmente, los pagos de capital e intereses de la clase B se realizan trimestralmente, tal como se detalla en el Anexo A y B, respectivamente.
- g) Verificación de resguardos: Límite de endeudamiento y condiciones de cumplimiento obligatorio:
 - Límite de endeudamiento. - Mantener en circulación valores por un monto que exceda dos veces su patrimonio.

	US\$	Índice
Total obligación en circulación	1,500,000	= 0.03 veces
Total patrimonio	53,989,593	

Al 31 de diciembre del 2018, no se ha superado el límite establecido.

- Mantener semestralmente un indicador promedio de liquidez o circulante, mayor o igual a setenta centésimas a partir de la autorización de oferta pública.

	<u>US\$</u>	<u>%</u>
Total activo corriente	6,787,406	
Total pasivo corriente	8,272,208	= 0.82

Al 31 de diciembre del 2018, se mantiene el indicador de liquidez mayor o igual a 0.70.

- Los activos reales sobre los pasivos deberán permanecer en niveles de mayor o igual a uno.

	<u>US\$</u>	<u>%</u>
Total activos reales	73,240,778	
Total pasivos	25,138,697	= 2.91

Al 31 de diciembre del 2018, se mantiene la relación mayor o igual a uno.

- Mantener una relación entre los pasivos afectos al pago de intereses de hasta 2 veces al patrimonio de la Compañía.

	<u>US\$</u>	<u>Índice</u>
Total pasivos con costo	2,300,000	
Total patrimonio	53,989,593	= 0.04 veces

Al 31 de diciembre del 2018, no se ha superado el límite establecido.

- Mantener la relación de los activos libres de gravamen sobre obligaciones en circulación sin exceder el 80%.

	<u>US\$</u>	<u>%</u>
Total obligación en circulación	1,500,000	
Total activos libres de gravamen (*)	74,989,708	= 2%

Al 31 de diciembre del 2018, se mantiene la relación, no superando el límite establecido del 80%.

(*) Ver Anexo C.

- No repartir dividendos mientras estén en mora las obligaciones. Al 31 de diciembre del 2018, se han repartido dividendos, sin embargo, no existen obligaciones en mora.

Paso 2: Los recursos pagados para la Tercera Emisión de Obligaciones fueron utilizados para reestructuración de pasivos y capital de trabajo, los cuales se detallan en el Anexo D.

Paso 3: Al 31 de diciembre del 2018, las provisiones de capital e intereses de la obligación son:

<u>Detalle</u>	<u>US\$</u>
Monto corriente capital	1,200,000
Monto largo plazo capital	300,000
Monto del capital	1,500,000
Intereses provisionados	9,761

Paso 4: La garantía de la Emisión de Obligaciones es General. Al 31 de diciembre del 2018, los activos de INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL ascienden a US\$79,128,290, existen impuestos diferidos por US\$2,638,582 y emisiones en circulación por US\$1,500,000, dejando un activo libre de gravamen por US\$74,989,708, ver Anexo C. El monto de la Tercera Emisión de Obligaciones colocado en el mercado de valores fue de US\$6,000,000 y al 31 de diciembre del 2018 se encuentra vigente en el mercado el monto de US\$1,500,000.

Paso 5: Las bases de presentación y revelación de las cuentas por cobrar a entidades relacionadas se realizan conforme se establece en la Norma Internacional de Contabilidad 24 "Información a revelar sobre partes relacionadas", y su reconocimiento y valuación conforme a la Norma Internacional de Información Financiera 9 "Instrumentos Financieros".

Al 31 de diciembre del 2018, el saldo de las cuentas por cobrar en el corto plazo con partes relacionadas es el siguiente:

	<u>Naturaleza de la relación</u>	<u>Residencia</u>	
Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A.	Administración	Local	9,135
Cosmocenter S.A.	Administración	Local	11,163
Pachakay S.A.	Administración	Local	2,761
			<u>23,059</u>

Paso 6: Respecto a la información financiera suplementaria requerida por la Ley de Mercado de Valores y sus Resoluciones indicamos lo siguiente:

a) Opinión sobre si las actividades realizadas se enmarcan en la Ley de Mercado de Valores

Las actividades realizadas por INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL durante el año 2018, se enmarcan en la Ley de Mercado de Valores y los Reglamentos que rigen su actividad.

b) Evaluación y recomendaciones sobre el control interno

Como parte de nuestra revisión a los estados financieros de INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL por el período terminado al 31 de diciembre del 2018, y para dar cumplimiento a las Normas Internacionales de Auditoría, efectuamos una evaluación del sistema de control interno de la Compañía.

Nuestro estudio y evaluación no revelaron debilidades que a nuestro juicio profesional consideramos de importancia suficiente para merecer la atención de ambos.

c) Opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias

La opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias se la emite por separado de acuerdo con las disposiciones tributarias vigentes, la misma que es emitida hasta el 31 de julio del 2019.

d) Opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones establecidas por la Ley de Mercado de Valores

La Compañía se encuentra al día en el cumplimiento de las obligaciones establecidas por la Ley de Mercado de Valores, en referencia a:

- Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.
- Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.
- Servicio de Rentas Internas.

e) Opinión sobre el cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores

La Compañía no presenta medidas correctivas que aplicar de informes de años anteriores.

Nuestro informe es exclusivamente para el propósito expuesto en el segundo párrafo y para su información, y no debe utilizarse para ningún otro propósito ni ser distribuido a otras partes que las previstas en el contrato.

TABLA DE AMORTIZACION III EMISION DE OBLIGACIONES

CLASE A

Monto emitido: 4,000,000.00

Fecha emisión: 02-sep-14

Tasa: 8.25

Vencimiento del cupón	% Valor amortizar	No. Cupón	Monto	% Valor interés	No. Cupón	Monto	Días
2-dic.-14			-	2.062500	1	82,500.00	90
2-mar.-15	10.00	1	400,000.00	2.062500	2	82,500.00	180
2-jun.-15			-	1.856250	3	74,250.00	270
2-sep.-15	10.00	2	400,000.00	1.856250	4	74,250.00	360
2-dic.-15			-	1.650000	5	66,000.00	450
2-mar.-16	10.00	3	400,000.00	1.650000	6	66,000.00	540
2-jun.-16			-	1.443750	7	57,750.00	630
2-sep.-16	10.00	4	400,000.00	1.443750	8	57,750.00	720
2-dic.-16			-	1.237500	9	49,500.00	810
2-mar.-17	10.00	5	400,000.00	1.237500	10	49,500.00	900
2-jun.-17			-	1.031250	11	41,250.00	990
2-sep.-17	10.00	6	400,000.00	1.031250	12	41,250.00	1,080
2-dic.-17			-	0.825000	13	33,000.00	1,170
2-mar.-18	10.00	7	400,000.00	0.825000	14	33,000.00	1,260
2-jun.-18			-	0.618750	15	24,750.00	1,350
2-sep.-18	10.00	8	400,000.00	0.618750	16	24,750.00	1,440
2-dic.-18			-	0.412500	17	16,500.00	1,530
2-mar.-19	10.00	9	400,000.00	0.412500	18	16,500.00	1,620
2-jun.-19			-	0.206250	19	8,250.00	1,710
2-sep.-19	10.00	10	400,000.00	0.206250	20	8,250.00	1,800
TOTALES			4,000,000.00			907,500.00	

Bruno Zavala
Gerente General

Frank Guizarro
Gerente Financiero

Jhon Cardenas
Contador

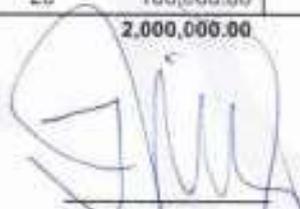


TABLA DE AMORTIZACION III EMISION DE OBLIGACIONES

CLASE B

Monto emitido		Fecha emisión:		Tasa: 8.5%			
2,000,000.00		02-sep-14					
Vencimiento del cupón	% Valor amortizar	No. Cupón	Monto	% Valor interés	No. Cupón	Monto	Días
2-dic.-14			-	2.125000	1	42,500.00	90
2-mar.-15			-	2.125000	2	42,500.00	180
2-jun.-15			-	2.125000	3	42,500.00	270
2-sep.-15			-	2.125000	4	42,500.00	360
2-dic.-15	5.00	1	100,000.00	2.125000	5	42,500.00	450
2-mar.-16	5.00	2	100,000.00	2.018750	6	40,375.00	540
2-jun.-16	5.00	3	100,000.00	1.912500	7	38,250.00	630
2-sep.-16	5.00	4	100,000.00	1.806250	8	36,125.00	720
2-dic.-16	5.00	5	100,000.00	1.700000	9	34,000.00	810
2-mar.-17	5.00	6	100,000.00	1.593750	10	31,875.00	900
2-jun.-17	5.00	7	100,000.00	1.487500	11	29,750.00	990
2-sep.-17	5.00	8	100,000.00	1.381250	12	27,625.00	1080
2-dic.-17	5.00	9	100,000.00	1.275000	13	25,500.00	1170
2-mar.-18	5.00	10	100,000.00	1.168750	14	23,375.00	1260
2-jun.-18	5.00	11	100,000.00	1.062500	15	21,250.00	1350
2-sep.-18	5.00	12	100,000.00	0.956250	16	19,125.00	1440
2-dic.-18	5.00	13	100,000.00	0.850000	17	17,000.00	1530
2-mar.-19	5.00	14	100,000.00	0.743750	18	14,875.00	1620
2-jun.-19	5.00	15	100,000.00	0.637500	19	12,750.00	1710
2-sep.-19	5.00	16	100,000.00	0.531250	20	10,625.00	1800
2-dic.-19	5.00	17	100,000.00	0.425000	21	8,500.00	1890
2-mar.-20	5.00	18	100,000.00	0.318750	22	6,375.00	1980
2-jun.-20	5.00	19	100,000.00	0.212500	23	4,250.00	2070
2-sep.-20	5.00	20	100,000.00	0.106250	24	2,125.00	2160
TOTALES			2,000,000.00			616,250.00	


Bruno Zavala
 Gerente General


Frank Gujarro
 Gerente Financiero


Jhon Cardenas
 Contador

ACTIVOS LIBRES DE GRAVAMEN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

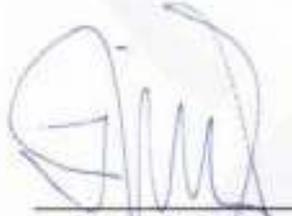
COLATERAL CONSTITUIDO

(en U.S. dólares)

Total de Activos	79,128,290.06
Activos con gravamen	
Activos diferidos	-2,638,581.60
Monto no redimido de las obligaciones en circulación	<u>-1,500,000.00</u>
Activos libres de gravamen	<u>74,989,708.46</u>
Monto máximo disponible (80%)	59,991,766.77
Obligaciones colocadas	<u>-1,500,000.00</u>
Excedente	<u>58,491,766.77</u>



Bruno Zavala
Gerente General



Frank Guijarro
Gerente Financiero



John Cardenas
Contador

COLOCACION DE LOS RECURSOS III EMISION DE OBLIGACIONES

Descripción	2014
Adecuaciones de locales	1,010,124.24
Aires acondicionados	8,961.33
Camaras y radios	30,237.80
Equipos	6,996.20
Muebles y Enseres	14,994.00
Equipo de computacion	11,095.71
Impermeabilizacion Cubierta	29,635.79
Iluminarias	95,563.85
Pintura y Señaletica	106,994.21
Mejoras Tecnologicas	53,782.43
Mantenimientos e instalaciones	180,189.64
Iva Pagado	185,829.02
Reestructuración de Pasivos	
Banco Bolivariano	250,000.00
Produbanco	1,664,995.93
	3,649,400.15
Descripción	2015
Adecuacion de locales y carrileras en cubiertas	149,219.11
Aires acondicionados	151,981.25
Elevador electrico y camaras	113,407.61
Equipos	53,816.15
Muebles y Enseres	7,705.48
Equipo de computacion	79,888.27
Impermeabilizacion Cubierta	142,645.86
Iluminarias	122,988.69
Pintura y Señaletica	130,632.69
Mejoras Tecnologicas	46,512.22
Mantenimientos e instalaciones	140,262.80
Iva Pagado	136,687.22
Reestructuración de Pasivos	
Banco Bolivariano	750,000.00
Produbanco	312,899.01
	2,338,646.36
Total	5,988,046.51
Total de recursos provenientes de la emisión	6,000,000.00

Bruno Zavala
Gerente General

Frank Guizarro
Gerente Financiero

Jhon Cardenas
Contador