

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(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 2019, 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. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2018 fueron aprobados por la Junta Ordinaria de Accionistas de fecha 9 de mayo del 2019.

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 por 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 2019 y 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>2019</u>	<u>2018</u>
Tasa de descuento	8.21%	7.72%
Tasa de incremento salarial a corto plazo	2.00%	3.00%
Tasa de incremento salarial a largo plazo	1.50%	2.30%
Tasa de rotación	18.58%	15.97%

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.

La Compañía reconoce un gasto y un pasivo por participación a trabajadores del 15% de la utilidad líquida del ejercicio corriente en base a normas legales; por lo tanto, se provisionan estos valores al cierre del ejercicio.

El reconocimiento, medición y presentación de este beneficio a los trabajadores, son tratados como un beneficio a los empleados a corto plazo, de acuerdo con la NIC 19.

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 registra con crédito a resultados con base en su realización y corresponde 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

Las normas que entraron en vigor durante los años 2019 y 2018 son las siguientes:

<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
CINIIF 23	Publicación de la interpretación "La Incertidumbre frente a los tratamientos del Impuesto a las Ganancias".	1 de enero 2019

En relación con las normas antes mencionadas, la Administración ha realizado su análisis y ha determinado que no existen impactos en su aplicación.

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. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo se forma de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Efectivo	1,600	1,600
Bancos	816,093	856,951
Inversiones temporales (1)	308,932	2,499,659
	<u>1,126,625</u>	<u>3,358,210</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2019, corresponde principalmente a un fondo de inversión por US\$304,280 denominado Fondo de Inversión Administrado de corto plazo CP-1, administrado por Anefi S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, el cual genera una tasa de interés anual del 4.69%

Al 31 de diciembre del 2018, corresponde principalmente a un fondo de inversión por US\$2,290,149) denominado Fondo Real, administrado por Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, el cual genera una tasa de interés anual del 3.6%.

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 2019 y 2018, el saldo de las cuentas por cobrar está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Clientes	1,040,911	1,242,623
Valor inicial de concesión por facturar (1)	1,634,397	2,758,312
Fideicomiso de Administración de Flujos Mobilsol		
Concesiones (2)	42,081	0
Anticipos a proveedores	116,351	39,286
Empleados	30,452	15,698
Otras cuentas por cobrar	100,920	58,367
Estimación de cuentas de dudoso cobro (3)	<u>(152,125)</u>	<u>(152,125)</u>
	<u>2,812,987</u>	<u>3,962,161</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, 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 2019 y 2018, el movimiento del valor inicial de concesión por facturar se compone de la siguiente manera:

Saldo al 31 de diciembre del 2017	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 (i)	2,758,312
Nuevos contratos	1,892,963
Facturación del año	(2,873,785)
Liquidación de anticipos	(83,027)
Devoluciones de VIC	<u>(60,066)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2019 (i)	<u>1,634,397</u>

- (i) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la clasificación del valor inicial de concesión por facturar es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Corto plazo	1,143,680	1,686,440
Largo plazo	490,717	1,071,872
	<u>1,634,397</u>	<u>2,758,312</u>

(2) Ver Nota 20. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Fideicomiso de Administración de Flujos Mobilsol Concesiones.

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo inicial	(152,125)	(122,620)
Estimación del año	<u>0</u>	<u>(29,505)</u>
Saldo final	<u>(152,125)</u>	<u>(152,125)</u>

7. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las cuentas por cobrar en el corto plazo con partes relacionadas está compuesto de la siguiente manera:

	<u>Naturaleza de la relación</u>	<u>Residencia</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A.	Administración	Local	10,851	9,135
Cosmocenter S.A.	Administración	Local	0	11,163
Pachakay S.A.	Administración	Local	1,211	2,761
			<u>12,062</u>	<u>23,059</u>

Al 31 de diciembre del 2019, el saldo de las cuentas por cobrar en el largo plazo con partes relacionadas está compuesto de la siguiente manera:

	<u>Naturaleza de la relación</u>	<u>Residencia</u>	
Cosmocenter S.A.	Administración	Local	11,163
			<u>11,163</u>

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, 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>2019</u>	<u>2018</u>
Otros	Administración	Local	2,151	262
			<u>2,151</u>	<u>262</u>

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, las cuentas por pagar a relacionadas no generan intereses.

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

Durante los años 2019 y 2018, las transacciones con partes relacionadas fueron las siguientes:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Ventas</u>		
Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A.	56,739	62,866
<u>Compras</u>		
Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A.	200,000	0
Consortio Nobis S.A.	585,599	569,095
Inverquim S.A.	500,000	500,000
Tecnobis S.A.	117,243	129,795
Fundación Nobis S.A.	25,000	24,000

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 2019 y 2018, el movimiento de las propiedades y equipos, neto se forma de la siguiente manera:

% de depreciación	2019			Total
	Equipos 10%	Muebles y enseres 10%	Otros 20% - 33%	
<u>Costo</u>				
Saldo inicial	2,467,416	332,645	344,372	3,144,433
Adquisiciones (1)	275,918	82,649	308,080	666,647
Bajas	(231,229)	(55,791)	(83,564)	(370,584)
Total costo	<u>2,512,105</u>	<u>359,503</u>	<u>568,888</u>	<u>3,440,496</u>
<u>Depreciación acumulada</u>				
Saldo inicial	(1,114,769)	(205,015)	(121,121)	(1,440,905)
Depreciación del año	(218,566)	(32,610)	(57,995)	(309,171)
Bajas	229,035	47,813	83,564	360,412
Total depreciación acumulada	<u>(1,104,300)</u>	<u>(189,812)</u>	<u>(95,552)</u>	<u>(1,389,664)</u>
Total propiedades y equipos, neto	<u>1,407,805</u>	<u>169,691</u>	<u>473,336</u>	<u>2,050,832</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019, las adquisiciones incluyen principalmente costos por remodelación de ascensores por US\$176,625 y adquisición de equipos por US\$124,988.

% de depreciación	2018			Total
	Equipos 10%	Muebles y enseres 10%	Otros 20% - 33%	
<u>Costo</u>				
Saldo inicial	2,141,652	357,970	123,069	2,622,691
Adquisiciones (2)	325,764	8,866	221,303	555,933
Bajas	0	(34,191)	0	(34,191)
Total costo	<u>2,467,416</u>	<u>332,645</u>	<u>344,372</u>	<u>3,144,433</u>
<u>Depreciación acumulada</u>				
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	<u>(1,114,769)</u>	<u>(205,015)</u>	<u>(121,121)</u>	<u>(1,440,905)</u>
Total propiedades y equipos, neto	<u>1,352,647</u>	<u>127,630</u>	<u>223,251</u>	<u>1,703,528</u>

(2) 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.

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el movimiento de propiedades de inversión, neto es el siguiente:

	2019				Total
	Terrenos	Edificios	Instalaciones	Construcciones en curso	
% de depreciación	-	1.69%	6.93%	-	
Costo					
Saldo inicial	24,931,547	44,838,796	5,173,351	268,472	75,212,166
Adiciones (1)	0	0	0	8,199,500	8,199,500
Activación de intereses	0	0	0	357,537	357,537
Bajas	0	0	(98,571)	0	(98,571)
Activaciones	0	7,147,077	1,323,414	(8,470,491)	0
Total costo	24,931,547	51,985,873	6,398,194	355,018	83,670,632
Depreciación acumulada					
Saldo inicial	0	(5,648,505)	(2,636,759)	0	(8,285,264)
Depreciación del año	0	(698,030)	(169,467)	0	(867,497)
Bajas	0	0	29,621	0	29,621
Total depreciación acumulada	0	(6,346,535)	(2,776,605)	0	(9,123,140)
Total propiedades de inversión, neto	24,931,547	45,639,338	3,621,589	355,018	74,547,492

- (1) Durante el año 2019, la Compañía realizó principalmente la construcción de la ampliación de la zona oeste del Centro Comercial por US\$7,891,555, de los cuales US\$6,594,536 corresponden a facturas del constructor, ver Nota 20. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Contrato de construcción – Ampliación Oeste.

	2018				Total
	Terrenos	Edificios	Instalaciones	Construcciones en curso	
% de depreciación	-	1.69%	6.93%	-	
Costo					
Saldo inicial	24,931,547	43,215,382	4,550,800	608,868	73,306,597
Adiciones (2)	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
Total costo	24,931,547	44,838,796	5,173,351	268,472	75,212,166
Depreciación acumulada					
Saldo inicial	0	(4,983,054)	(2,500,273)	0	(7,483,327)
Depreciación del año	0	(666,786)	(136,486)	0	(803,272)
Bajas	0	1,335	0	0	1,335
Total depreciación acumulada	0	(5,648,505)	(2,636,759)	0	(8,285,264)
Total propiedades de inversión, neto	24,931,547	39,190,291	2,536,592	268,472	66,926,902

- (2) 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.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, 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 2019 asciende a US\$125,345,026, 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 2019 y 2018, las obligaciones financieras se componen de la siguiente manera:

	<u>Porción</u> <u>corriente</u>	<u>2019</u> <u>Porción</u> <u>largo plazo</u>	<u>Total</u>
Emisión de obligaciones (1) <u>Banco de Guayaquil S.A. (2)</u>	300,000	0	300,000
Préstamo con vencimiento en octubre del 2025, con una tasa de interés del 8.00%	816,203	5,039,330	5,855,533
Intereses por pagar	16,296	0	16,296
	<u>1,132,499</u>	<u>5,039,330</u>	<u>6,171,829</u>
		<u>2018</u>	
	<u>Porción</u> <u>corriente</u>	<u>Porción</u> <u>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>

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

(2) Ver Notas 6. CUENTAS POR COBRAR y 20. COMPROMISOS Y CONTINGENTES. Fideicomiso de Administración de Flujos Mobilsol Concesiones.

Durante el año 2019, la Compañía reconoció en los resultados del ejercicio US\$54,778 (2018: US\$179,831) por concepto de costos financieros relacionados con la emisión de obligaciones.

11. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo las cuentas por pagar se forma de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Proveedores	1,037,859	748,410
	<u>1,037,859</u>	<u>748,410</u>

12. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de los pasivos por impuestos corrientes se forma de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuesto a las ganancias por pagar	754,900	893,814
Impuesto al valor agregado	338,076	333,015
Retenciones en la fuente	35,112	22,225
Retenciones en la fuente IVA	100,254	51,914
	<u>1,228,342</u>	<u>1,300,968</u>

13. GASTOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de gastos acumulados se forma de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Beneficios sociales (1)	130,054	118,596
Participación a trabajadores (2)	1,552,669	1,505,789
Otros	125,910	175,158
	<u>1,808,633</u>	<u>1,799,543</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 2017	8,134	26,027	77,248	1,408	112,817
Provisión del año	123,083	41,822	56,713	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
Provisión del año	119,586	40,174	60,711	9,920	230,391
Pagos efectuados	(118,627)	(39,221)	(50,890)	(10,195)	(218,933)
Saldo al 31 diciembre del 2019	8,970	28,196	92,033	855	130,054

(2) Al 31 de diciembre del 2019, corresponde a la participación de trabajadores del año US\$1,552,669. 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 2019 y 2018, la Compañía tiene registrada una provisión por dichos conceptos 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 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	<u>(8,364)</u>	<u>(13,817)</u>	<u>(22,181)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2018	333,310	109,594	442,904
Costo laboral	31,947	11,994	43,941
Costo financiero	22,433	7,099	29,532
(Ganancia) actuarial	6,098	(5,391)	707
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	(34,610)	(87)	(34,697)
Pagos efectuados	<u>(6,117)</u>	<u>(14,807)</u>	<u>(20,924)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2019	<u>353,061</u>	<u>108,402</u>	<u>461,463</u>

15. INGRESOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el movimiento de los ingresos diferidos se compone de la siguiente manera:

Saldo al 31 de diciembre del 2017	17,376,458
Reconocimiento de ingresos	(2,142,219)
Nuevos contratos	3,114,187
Devoluciones de VIC	<u>(415,419)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2018	17,933,007
Reconocimiento de ingresos	(2,142,180)
Nuevos contratos	1,892,962
Devoluciones de VIC	<u>(155,251)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2019	<u>17,528,538</u>

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, corresponde a la porción corriente y largo plazo por concepto de Valor Inicial de Concesión (VIC) de 147 (2018: 153) concesionarios, tal como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Corto plazo	2,027,447	1,966,846
Largo plazo	<u>15,501,091</u>	<u>15,966,161</u>
	<u>17,528,538</u>	<u>17,933,007</u>

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el ingreso diferido pendiente de ser reconocido, en función a los plazos contractuales es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
1 a 4 años	298,146	318,864
5 años	2,989,977	3,172,584
6 a 9 años	375,467	571,681
10 años	1,607,139	1,042,633
12 a 15 años	803,629	900,612
20 años	398,497	455,381
30 años	894,187	945,993
50 años	<u>10,161,496</u>	<u>10,525,259</u>
	<u>17,528,538</u>	<u>17,933,007</u>

16. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a las ganancias se establece en el 25.84% (2018: 25.70%).

A continuación, detallamos la composición accionaria:

	<u>% de</u> <u>acciones</u>	<u>2019</u> <u>Tasa</u> <u>impositiva</u>	<u>Tasa</u> <u>ponderada</u>
Accionistas en régimen preferente	28.02%	28%	7.85%
Accionistas locales	<u>71.98%</u>	25%	<u>17.99%</u>
	<u>100.00%</u>		<u>25.84%</u>

	<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	<u>76.53%</u>	25%	<u>19.13%</u>
	<u>100.00%</u>		<u>25.70%</u>

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias	10,351,127	10,034,121
Participación a trabajadores	(1,552,669)	(1,505,118)
Gastos no deducibles	374,794	972,142
Ingresos exentos	<u>(702,527)</u>	<u>(860,777)</u>
Utilidad gravable	8,470,725	8,640,368
Impuesto causado	2,188,835	2,220,575
Anticipo determinado	0	484,063
Impuesto diferido (1)	149,154	(79,678)

- (1) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, de acuerdo con el método del pasivo basado en el estado de situación financiera, el impuesto diferido activo es:

	<u>Ingresos diferidos y otros</u>	<u>Propiedades de inversión</u>	<u>Jubilación patronal y desahucio</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2017	3,420,456	(861,552)	0	2,558,904
Ajustes del año	(147,946)	209,981	17,643	79,678
Saldo al 31 de diciembre del 2018	3,272,510	(651,571)	17,643	2,638,582
Ajustes del año	(176,810)	14,105	13,551	(149,154)
Saldos al 31 de diciembre del 2019	<u>3,095,700</u>	<u>(637,466)</u>	<u>31,194</u>	<u>2,489,428</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 9 de mayo del 2019, la Junta General de Accionistas aprobó la apropiación de las utilidades como reserva legal por US\$638,812 del ejercicio económico 2018.

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.

Reserva facultativa

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

Con fecha 9 de mayo del 2019, la Junta General de Accionistas aprobó la apropiación de las utilidades como reserva facultativa por US\$2,874,648 del ejercicio económico 2018.

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.

Resultados acumulados

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los resultados acumulados comprenden lo siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</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)	219,278	185,288
Resultados acumulados	<u>6,657,091</u>	<u>6,584,730</u>
	<u>12,887,095</u>	<u>12,780,744</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 2019 y 2018, 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 9 de mayo del 2019, la Junta General de Accionistas aprobó la distribución de dividendos por US\$2,874,648 del ejercicio económico 2018.

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

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 2019 y 2018, la utilidad por acción básica por cada acción común ha sido determinada de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad atribuible	6,460,469	6,388,106
Número de acciones en circulación	14,359,415	14,359,415
Utilidad por acción básica	0.45	0.45

19. GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS Y GASTOS DE PUBLICIDAD

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los gastos generales y administrativos y los gastos de publicidad se forman de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Gastos generales y administrativos	10,066,358	10,023,734
Gastos de publicidad	985,026	855,728
	<u>11,051,384</u>	<u>10,879,462</u>

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, un detalle de los gastos generales y administrativos y los gastos de publicidad es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Guardianía, limpieza y mantenimiento	2,413,200	2,614,975
Remuneraciones y beneficios sociales	2,447,153	2,564,257
Depreciación	1,176,668	1,087,771
Publicidad	985,026	855,728
Honorarios profesionales	1,004,001	898,101
Servicios básicos	777,235	724,977
Regalías	347,761	500,000
Seguros	429,368	414,597
Impuestos y contribuciones	347,184	317,280
Otros	1,123,788	901,776
	<u>11,051,384</u>	<u>10,879,462</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 evidenció 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 la Compañía 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 2019 y 2018, 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>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fideicomiso Mercantil Fimall	100	100	74,192,474	66,658,430	74,192,474	66,658,430

Fideicomiso de Administración de Flujos Mobilsol Concesiones

Mediante escritura pública de fecha 15 de febrero del 2019, se constituye el Fideicomiso de Administración de Flujos Mobilsol Concesiones, administrado por la compañía Administradora de Fondos y Fideicomisos Futura, Futurfid S.A.

El objeto del Fideicomiso es tener la titularidad jurídica, manejo y administración de los derechos y flujos provenientes de los contratos de concesión comercial, recursos y dineros que la Compañía entregare en este acto (anexo 1 de la escritura) y los que entregare en el futuro al Fideicomiso Mercantil para que realice las provisiones y los pagos en la forma, plazos de acuerdo al procedimiento previsto en el contrato; hasta que se cancelen a satisfacción las obligaciones con el Banco de Guayaquil, ver Nota 10. OBLIGACIONES FINANCIERAS.

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía posee el monto de US\$500 como Derechos Fiduciarios en el Fideicomiso.

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía posee valores a favor en el Fideicomiso por US\$42,081, ver Nota 6. CUENTAS POR COBRAR.

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 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 INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL.

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 2019 y 2018, la Compañía canceló US\$1,200,000 relacionados con los vencimientos corrientes del crédito otorgado. Al 31 de diciembre del 2019, el saldo de la tercera emisión de obligaciones asciende a US\$300,000 (2018: US\$1,500,000), ver Nota 10. OBLIGACIONES FINANCIERAS.

Contrato de construcción – Ampliación Oeste

Con fecha 26 de marzo del 2019, se firma contrato de construcción de la Ampliación Oeste del Centro Comercial Mall del Sol, entre la Compañía e Inmomariuxi C.A.

El objeto de este contrato es la construcción (cimentación, estructura, obra gris, albañilería, acabados y otros) y coordinación de las ingenierías de la Ampliación Oeste del Centro Comercial Mall del Sol, con las características establecidas en los planos, especificaciones técnicas, memorias y diseños que forman parte del presente contrato.

El plazo acordado de la construcción será: i) Etapa 1 de Construcción: Entrega de los locales en obra gris a los concesionarios, hasta el lunes 2 de septiembre del 2019; y, ii) Etapa 2 de Construcción: Entrega de la obra final (con acabados y sistemas en funcionamiento), hasta el lunes 4 de noviembre del 2019.

Las partes han acordado que, por la construcción del proyecto la Compañía pagará un monto de US\$6,287,295 más IVA, compuesto por: i) US\$3,457,017 por obra civil; y, ii) US\$2,830,278 por rubros de ingeniera. Adicionalmente, se acordaron pagos por honorarios, así: i) supervisión y control técnico administrativo, 5% sobre el costo total de las ingenierías; y, ii) ejecución de obra civil, 7% sobre el costo directo total de la obra civil.

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía recibe facturas de Inmomariuxi C.A. por US\$6,594,536, ver Nota 9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO.

Obligación como codeudor

La Compañía es codeudor de una obligación contraída por una parte relacionada con el Banco de la Producción S.A. Produbanco con vencimientos hasta febrero del 2024.

21. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Abril 14, 2020) no se produjeron eventos, en la opinión de la Administración de la Compañía, que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido ajustados o revelados en los mismos; excepto por las situaciones que se describen a continuación:

Cuarta Emisión de Obligaciones

Con fecha 13 de enero del 2020, la Junta General Extraordinaria de Accionistas resuelve aprobar la Cuarta Emisión de Obligaciones de la Compañía por un monto de US\$12,000,000.

Emergencia sanitaria por coronavirus

El miércoles 11 de marzo del 2020 Tedros Adhanom, director de la Organización Mundial de la Salud, caracterizó al brote de enfermedad por coronavirus (Covid-19), que fue notificado por primera vez en Wuhan (China) el 31 de diciembre del 2019, como una pandemia; es decir, como una enfermedad epidémica que se extiende en varios países del mundo de manera simultánea. Esta declaración ha motivado que desde ese día los gobiernos alrededor del mundo tomen medidas que restringen la movilidad de las personas en las ciudades, regiones y países para contenerla, que afectan a todas las actividades económicas. No es posible aún establecer los efectos y consecuencias de estas medidas en la posición financiera y resultados de operación futuros de la Compañía, por lo tanto, los estados financieros a los que se refiere esta nota deben ser leídos tomando en cuenta estas circunstancias.

INFORME DE PROCEDIMIENTOS CONVENIDOS

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

1. 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).
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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) Global Ratings Calificadora de Riesgos S.A. otorga la calificación de AAA en noviembre del 2019.
- 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: Limite de endeudamiento y condiciones de cumplimiento obligatorio:
 - Limite de endeudamiento. - Mantener en circulación valores por un monto que exceda dos veces su patrimonio.

	<u>US\$</u>	<u>Índice</u>	
Total obligación en circulación	300,000		
Total patrimonio	54,609,404	= 0.01 veces	

Al 31 de diciembre del 2019, 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	4,160,258	
Total pasivo corriente (*)	6,006,294	= 0.69

(*) Monto no incluye el total de ingresos diferidos por US\$2,027,447, ver Nota 15. INGRESOS DIFERIDOS.

Al 31 de diciembre del 2019, no 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	78,949,498	
Total pasivos	29,140,986	= 2.71

Al 31 de diciembre del 2019, 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	6,155,533	
Total patrimonio	54,609,404	= 0.11 veces

Al 31 de diciembre del 2019, 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	300,000	
Total activos libres de gravamen (*)	80,918,381	= 0.37%

Al 31 de diciembre del 2019, 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 2019, se han repartido dividendos, sin embargo, no existen obligaciones en mora.

Paso 2: Los recursos pagados para la Tercera Emisión de Obligaciones por la clase B 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 2019, las provisiones de capital e intereses de la obligación son:

<u>Detalle</u>	<u>US\$</u>
Monto corriente capital	300,000
Monto del capital	300,000
Intereses provisionados	1,983

Paso 4: La garantía de la Emisión de Obligaciones es General. Al 31 de diciembre del 2019, los activos de INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL ascienden a US\$83,750,390, existen impuestos diferidos por US\$2,489,428, emisiones en circulación por US\$300,000, derechos fiduciarios por US\$500 y valores a favor en Fideicomiso de Administración por US\$42,081 dejando un activo libre de gravamen por US\$80,918,381, 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 2019 se encuentra vigente en el mercado el monto de US\$300,000.

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 2019, 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	10,851
Pachakay S.A.	Administración	Local	1,211
			<u>12,062</u>

Al 31 de diciembre del 2019, el saldo de las cuentas por cobrar en el largo plazo con partes relacionadas es el siguiente:

	<u>Naturaleza de la relación</u>	<u>Residencia</u>	
Cosmocenter S.A.	Administración	Local	11,163
			<u>11,163</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 2019, 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 periodo terminado al 31 de diciembre del 2019, 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 2020.

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.

6. 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.