



Auditorías Integrales INTEGRALAUDIT Cía. Ltda.
Cda. IETEL Ave. Francisco de Orellana Mz. 30
Edificio BAUHAUS Piso 1 Oficina 6
Telf.: 2271515 / 2641988 / Fax: 6036417
www.integralaudit.com.ec
Guayaquil - Ecuador

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de
Imporpoint S. A.:

Informe sobre los Estados Financieros

1. Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Imporpoint S. A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2011 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Gerencia por los Estados Financieros

2. La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF y del control interno determinado por la gerencia como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores materiales.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.



IMPORPOINT S. A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

INDICE

Páginas No.

Informe de los Auditores Independientes	1 - 2
Balances Generales	3 - 4
Estados de Resultados	5
Estados de Patrimonio de los Accionistas	6
Estados de Flujos de Caja	7
Notas a los Estados Financieros	8- 22



Opinión

4. En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Imporpoint S. A. al 31 de diciembre del 2011, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Integralaudit.

Guayaquil, Febrero 2, 2012
SC-RNAE 616



Carlos Caiza C.
Socio
Registro # 0.7746



IMPORPOINT S. A.

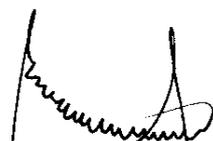
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

(Expresados en U. S. dólares)

ACTIVOS	Notas	2011	2010
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	516,020	562,704
Activos financieros mantenidos hasta el Vencimiento	5		1,100,000
Cuentas por cobrar	6	360,059	629,075
Inventarios		3,915	
Otros activos		<u>772</u>	<u>2,438</u>
Total activos corrientes		<u>880,766</u>	<u>2,294,217</u>
PROPIEDADES:			
	7		
Edificio		16,822,202	16,610,780
Terreno		3,380,000	3,380,000
Maquinarias y equipos		1,585,012	1,585,012
Muebles y enseres		325,297	325,297
Equipos de computación		1,951	1,951
Equipos de seguridad, comunicación y otros		197,715	197,715
Obras en curso		<u>66,125</u>	<u>6,082</u>
Total		22,378,302	22,106,837
Menos depreciación acumulada		<u>(3,872,461)</u>	<u>(3,326,285)</u>
Propiedades, neto		<u>18,505,841</u>	<u>18,780,552</u>
ACTIVOS DIFERIDOS			
		<u>20,795</u>	<u>44,728</u>
ACTIVOS A LARGO PLAZO			
	16	<u>31,133</u>	<u>19,944</u>
TOTAL		<u>19,438,535</u>	<u>21,139,441</u>

Ver notas a los estados financieros




Ing. José E. Ribas
Gerente General


Katy Caicedo
Contadora General

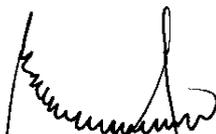
IMPORPOINT S. A.

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

(Expresados en U. S. dólares)

<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>	<u>Notas</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
PASIVOS CORRIENTES:			
Préstamos financieros	8	1,400,000	1,400,000
Cuentas por pagar		20,671	6,817
Obligaciones	9	586,221	531,236
Provisiones	10	98,000	119,583
Ingresos diferidos corrientes	11	<u>1,023,928</u>	<u>1,005,406</u>
Total pasivos corrientes		<u>3,128,820</u>	<u>3,063,042</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Préstamos financieros	8	4,200,000	5,600,000
Ingresos diferidos	11	7,466,201	8,316,049
Provisión para jubilación patronal		<u>10,690</u>	<u>7,721</u>
Total pasivos no corrientes		<u>11,676,891</u>	<u>13,923,770</u>
PATRIMONIO:			
Capital social	12	2,009,810	1,303,930
Reserva legal		263,074	466,931
Utilidades retenidas		<u>2,359,940</u>	<u>2,381,768</u>
Total patrimonio		<u>4,632,824</u>	<u>4,152,629</u>
TOTAL		<u>19,438,535</u>	<u>21,139,441</u>

Ver notas a los estados financieros



Ing. José E. Ribas
Gerente General



C.P.A. Katty Caicedo
Contadora General

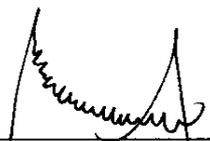
IMPORPOINT S. A.

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

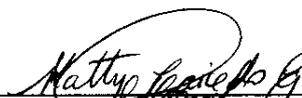
(Expresados en U. S. dólares)

	Notas	2011	2010
INGRESOS:			
Valor mensual de concesión		4,098,637	3,954,413
Concesión de locales comerciales	11	1,127,250	1,048,282
Otros		<u>270,144</u>	<u>189,195</u>
Total		<u>5,496,031</u>	<u>5,191,890</u>
GASTOS:			
Depreciación		546,176	550,557
Intereses		478,167	295,145
Sueldos	16	271,303	271,048
Publicidad		244,500	210,000
Impuestos		140,455	128,142
Honorarios		101,564	285,823
Seguros		83,398	73,720
Comisiones		8,009	48,157
Otros		<u>140,956</u>	<u>142,230</u>
Total		<u>2,014,528</u>	<u>2,004,822</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		3,481,503	3,187,068
IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE	13	<u>(850,770)</u>	<u>(797,580)</u>
RESULTADO INTEGRAL		<u>2,630,733</u>	<u>2,389,488</u>

Ver notas a los estados financieros



Ing. José E. Ribas
Gerente General



C.P.A. Katty Calcedo
Contadora General

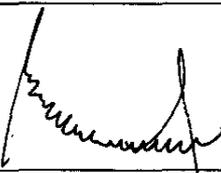
IMPORPOINT S. A.

**ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

(Expresados en U. S. dólares)

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Utilidades Retenidas</u>	<u>Total</u>
Saldo al 1 de Enero del 2010	1,180,834	466,931	2,123,707	3,771,472
Utilidad neta			2,389,489	2,389,489
Dividendos			(2,008,332)	(2,008,332)
Capitalización	<u>123,096</u>		<u>(123,096)</u>	
Saldo al 31 de diciembre del 2010	1,303,930	466,931	2,381,768	4,152,629
Utilidad neta			2,630,733	2,630,734
Dividendos			(2,150,539)	(2,150,539)
Apropiación		502,022	(502,022)	
Capitalización	<u>705,880</u>	<u>(705,880)</u>		
Saldo al 31 de diciembre del 2011	<u>2,009,810</u>	<u>263,074</u>	<u>2,359,940</u>	<u>4,632,824</u>

Ver notas a los estados financieros



Ing. José E. Ribas
Gerente General

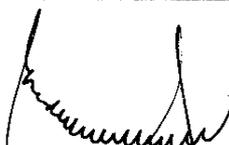
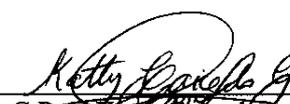


C.F.A. Katty Caicedo
Contadora General

IMPORPOINT S. A.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

(Expresados en U. S. dólares)

	2011	2010
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	5,471,057	5,160,132
Pagado a proveedores	(2,142,734)	(2,595,839)
Intereses (pagados) ganados, neto	(471,518)	(254,446)
Otros ingresos, neto	<u>(2,470)</u>	<u>11,859</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación	<u>2,854,335</u>	<u>2,321,706</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE (EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Inversiones financieras	1,100,000	(1,100,000)
Adquisición de propiedades, neto	(271,465)	(29,073)
Venta de propiedades		4,263
Otros activos	<u>12,744</u>	<u>3,000</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de (utilizado en) actividades de inversión	<u>841,279</u>	<u>(1,121,810)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Sobregiro bancario		(22,807)
Nuevas obligaciones a largo plazo		7,000,000
Pago de obligaciones a largo plazo	(1,400,000)	(652,811)
Pago de prestamos a terceros		(141,200)
Nuevos prestamos a terceros	(146,140)	
Dividendos pagados	(2,110,539)	(4,025,030)
Compañías relacionadas	<u>(85,619)</u>	<u>(2,848,000)</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	<u>(3,742,298)</u>	<u>(689,848)</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:		
(Disminución) Incremento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	(46,684)	510,048
Saldos al comienzo del año	<u>562,704</u>	<u>52,656</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	<u>516,020</u>	<u>562,704</u>
Ver nota a los estados financieros		


Ing. José E. Ribas
Gerente General
C.P.A. Katy Calcedo
Contadora General

IMPORPOINT S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

1. INFORMACIÓN GENERAL

Imporpoint S. A. ("la Compañía") fue constituida en la ciudad de Guayaquil en septiembre del 2002 y su actividad principal es la administración de los fondos generados por la concesión de los locales comerciales del Centro Comercial "Mall del Sur" que está ubicado en el sector sur de la ciudad de Guayaquil.

El Centro Comercial "Mall de Sur", de propiedad de la Compañía, fue inaugurado el 28 de octubre del 2004 y el costo incurrido en la adquisición del terreno, construcción y adquisición de activos para su funcionamiento fue de US\$22 millones.

En el año 2004, la Compañía suscribió contrato por un período de 10 años con Seruvi S. A. para la administración del Centro Comercial, y en enero 4 del 2010, se suscribió un nuevo contrato con Seruvi S. A. para la operación y administración con un plazo de vigencia de 2 años contados a partir de la fecha de suscripción del contrato, nota 18.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Estado de Cumplimiento – Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF").

Bases de Preparación – Los estados financieros de Imporpoint S. A. han sido preparados sobre las bases de costo histórico y de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF").

Efectivo y Equivalentes de Efectivo – El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

Cuentas por Cobrar – Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El ingreso por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como otros ingresos y se calcula utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultaría inmaterial.

Propiedades:

- **Medición en el momento del reconocimiento inicial** - Las partidas de propiedades se miden inicialmente por su costo. El costo de las propiedades comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Gerencia y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Medición posterior al reconocimiento inicial - Después del reconocimiento inicial, las

propiedades son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

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

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

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades, las vidas útiles y valores residuales usados en el cálculo de la depreciación:

<i>Item</i>	<i>Vida útil (en años)</i>	<i>Valor residual</i>
Edificio	50	Sin valor residual
Maquinarias y equipos	10	Sin valor residual
Muebles y enseres	10	Sin valor residual
Equipos de computación	3	Sin valor residual
Equipos de seguridad	10	Sin valor residual
Equipos de comunicación	10	Sin valor residual
Otros activos	3 y 10	Sin valor residual

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

Deterioro del valor de los activos – 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 a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venta y el valor en uso.

Si el importe recuperable de un activo calculado es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo se reduce a su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

Préstamos - Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el periodo del préstamo usando el método de interés efectivo.

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

Cuentas por Pagar – Las cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como gastos financieros y se calcula

utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultaría inmaterial.

Impuestos - El impuesto a la renta por pagar (corriente) se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imposables o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula a la tasa del 24% (25% para el año 2010) de acuerdo con disposiciones legales, nota 13.

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

Provisión para jubilación - El costo de los beneficios definidos por jubilación patronal es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada periodo.

Reconocimiento de ingresos - Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, como sigue:

- **Valor Mensual de Concesión** - Representa el valor facturado mensualmente a los concesionarios por concepto de Valor Mensual de Concesión (VMC), los cuales son determinados en base a los metros cuadrados concesionados y el precio acordado en los contratos suscritos con los clientes y son reconocidos como ingresos en el estado de resultados a partir del inicio de las operaciones del Centro Comercial hasta la vigencia de los contratos de concesión suscritos con los clientes.
- **Concesión de locales comerciales** - Representan los ingresos por concepto del Valor Inicial de Concesión (VIC) que fueron registrados como ingresos diferidos en base a las facturas emitidas a los clientes y son reconocidos como ingresos en el estado de resultados a partir del inicio de las operaciones del Centro Comercial en base a la vigencia de los contratos de concesión suscritos con los clientes.

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

Activos financieros - La Compañía clasifica sus activos financieros en: i) activos financieros mantenidos hasta su vencimiento y ii) préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La Administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

- **Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento** - Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, que la administración de la Compañía tiene la intención y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Si la Compañía vendiese un importe significativo de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificaría como disponible para la venta.

Estos activos financieros son medidos inicialmente al valor razonable más los costos de transacción. Posteriormente, son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier deterioro, reconociendo los ingresos por intereses sobre una base de acumulación efectiva en otros ingresos.

- **Préstamos y cuentas por cobrar** – Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y cuentas por cobrar incluyen las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

Pasivos financieros – Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se haya incurrido en la transacción.

Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

Reclasificaciones – Ciertas cifras de los estados financieros del año 2010 fueron reclasificados para hacerlos comparables con la presentación del año 2011.

Normas nuevas y revisadas sin efecto material sobre los estados financieros – Las NIFF nuevas aplicadas en el año actual que han afectado los saldos reportados en los estados financieros, incluyendo aquellas que no han tenido un efecto material sobre los estados financieros son:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectivo a partir</u>
Enmiendas a la NIIF 3	Combinación de negocios	Julio 1, 2010
Enmiendas a la NIC 1	Presentación de estados financieros (como parte de las mejoras a NIFF emitidas en el 2010)	Enero 1, 2011
NIC 24 (revisada en 2009)	Revelaciones de partes relacionadas	Enero 1, 2011
Enmiendas a la NIC 32	Clasificación de emisión de derechos	Febrero 1, 2011
Enmienda a la CINIIF 14	Prepagos de requerimiento de fondos mínimos	Enero 1, 2011
CINIIF 19	Extinción de pasivos financieros con instrumentos de patrimonio	Julio 1, 2010

La Administración considera que la aplicación de las normas nuevas y revisadas durante el año 2011, detalladas anteriormente, no han tenido un efecto material sobre la posición financiera de la Compañía, los resultados de sus operaciones o sus flujos de efectivo.

Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas – La Compañía no ha aplicado las siguientes NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectivo a partir</u>
Enmiendas a la NIIF 7	Revelaciones - Transferencias de activos financieros	Julio 1, 2011
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2013
NIIF 13	Medición de valor razonable	Enero 1, 2013
NIC 19 (revisada en 2011)	Beneficios a empleados	Enero 1, 2013
NIC 24 (revisada en 2009)	Revelaciones de partes relacionadas	Enero 1, 2011
Enmiendas a la NIC 32	Clasificación de emisión de derechos	Febrero 1, 2010
Enmienda a la CINIIF 14	Prepagos de requerimiento de fondos mínimos	Enero 1, 2011
CINIIF 19	Extinción de pasivos financieros con instrumentos de patrimonio	Julio 1, 2010

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

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRITICOS

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

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo de la revisión y periodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

Deterioro de activos

A la fecha de cierre de cada periodo, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venta y el valor en uso.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados.

Durante los años 2011 y 2010, la Compañía no ha reconocido pérdidas por deterioro del valor en sus activos tangibles.

Vida útil de propiedades

La Compañía revisa la vida útil estimada de las propiedades al final de cada periodo anual. Durante el periodo financiero, la administración ha determinado que la vida útil de sus propiedades es apropiada y que no requiere ser modificada.

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	... Diciembre 31...	
	2011	2010
	(U.S. dólares)	
Efectivo	25,986	20,704
Bancos	<u>490,034</u>	<u>542,000</u>
Total	<u>516,020</u>	<u>562,704</u>

Al 31 de diciembre del 2011, bancos representa saldos en cuentas corrientes, los cuales no generan intereses.

5. ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA EL VENCIMIENTO

Al 31 de diciembre del 2010, la Compañía mantiene póliza de acumulación por US\$1,100,000 con vencimiento en enero 18 del 2011 y con una tasa de interés del 3,65% anual.

6. CUENTAS POR COBRAR

	... Diciembre 31...	
	2011	2010
	(U.S. dólares)	
Compañías relacionadas, (nota 16)	93,619	8,000
Prestamos a terceros	146,140	528,400
Clientes	5,300	15,456
Howell Enterprises Corp		50,000
Préstamo a Funcionario (nota 16)	115,000	
Otras		<u>27,219</u>
Total	<u>360,059</u>	<u>629,075</u>

Al 31 de diciembre del 2011, Compañías relacionadas, incluye principalmente préstamo otorgado a Triestecorp S.A., que está dado en un plazo de 90 días y con el interés del 10%.

Al 31 de diciembre del 2011, cuentas por cobrar a terceros, representa préstamos otorgados a Construkobra S.A. por US\$90,000 e Immoulken S.A. por US\$50,000 con interés del 10% anual y vencimiento febrero 15 del 2012, respectivamente; y al 31 de diciembre del 2010, representa préstamos otorgados a Produbienes S.A. en noviembre y diciembre del 2010 por US\$100,000 y US\$428,400, respectivamente, con vencimiento en febrero 14 del 2011 e intereses del 8% anual, según lo establecido en convenio de pago de obligaciones dinerarias.

Al 31 de diciembre del 2011, representa préstamo otorgado a Funcionario de la Compañía con interés del 10% a cancelarse en marzo del 2012.

7. PROPIEDADES, NETO

Los movimientos de las propiedades durante los años 2011 y 2010 fueron como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(U.S. dólares)	
Saldos netos al comienzo del año	18,780,552	19,306,294
Adquisiciones	271,465	29,073
Ventas y/o bajas, neto		(4,258)
Depreciación	<u>(546,176)</u>	<u>(550,557)</u>
Saldos netos al final del año	<u>18,505,841</u>	<u>18,780,552</u>

Al 31 de diciembre del 2011, adquisiciones incluye principalmente US\$211,421 por construcción de local en la planta baja del Centro Comercial.

8. PRESTAMOS FINANCIEROS

	... Diciembre 31...	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(U.S. dólares)	
<i>Garantizados – al costo amortizado</i>		
Emisión de obligaciones	<u>5,600,000</u>	<u>7,000,000</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	1,400,000	1,400,000
No corriente	<u>4,200,000</u>	<u>5,600,000</u>
Total	<u>5,600,000</u>	<u>7,000,000</u>

Emisión de obligaciones negociadas a través de la Bolsa de Valores de Quito en octubre del 2010 con vencimiento en 5 años e interés del 7,5% anual, nota 18.

9. OBLIGACIONES

	... Diciembre 31...	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(U.S. dólares)	
Impuestos corrientes, (nota 13)	540,406	525,389
Accionistas	40,000	
Aportaciones al IESS	4,353	4,385
Bonificaciones	<u>1,462</u>	<u>1,462</u>
Total	<u>586,221</u>	<u>531,236</u>

Al 31 de diciembre del 2011, cuentas por pagar accionistas, representa saldo a favor de un accionista por concepto de dividendos declarados.

10. PROVISIONES

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, representa interés por pagar, relacionados con los préstamos financieros por emisión de obligaciones.

11. INGRESOS DIFERIDOS

Representan los valores facturados a los concesionarios de los locales comerciales por concepto del Valor Inicial de Concesión (VIC), que son reconocidos como ingresos en base al plazo de los contratos suscritos con los concesionarios a partir de octubre 28 del 2004, fecha en la cual inició sus operaciones el Centro Comercial. Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, los saldos pendientes se amortizan de acuerdo a los siguientes plazos:

	... Diciembre 31...	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(U.S. dólares)	
<u>Plazos:</u>		
50 años	4,927,072	5,042,130
20 años	422,137	455,059
15 años	308,949	348,443
10 años	2,772,645	3,384,127
8 años	42,329	66,589
5 años	<u>16,997</u>	<u>25,107</u>
Total	<u>8,490,129</u>	<u>9,321,455</u>
Ingresos diferidos corrientes	1,023,928	1,005,406
Ingresos diferidos no corrientes	<u>7,466,201</u>	<u>8,316,049</u>
Total	<u>8,490,129</u>	<u>9,321,455</u>

Durante los años 2011 y 2010, la Compañía reconoció como ingresos en los resultados del año por este concepto US\$1.1 millón y US\$1 millón, respectivamente.

12. PATRIMONIO

Capital Social – Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, está representado por 2,009,810 y 1,303,930 acciones de valor nominal unitario de US\$1.00, respectivamente.

En diciembre 28 del 2010, mediante Resolución No SC-IJ-DJC-G-10-0009107, la Superintendencia de Compañías del Ecuador aprobó el aumento del capital suscrito y la reforma del estatuto social de Imporpoint S.A., la mencionada Resolución fue inscrita en el Registro Mercantil el 30 de diciembre del 2010, con lo cual el capital social de la Compañía ascendió a US\$1,303,930.

En octubre 25 del 2011, mediante Resolución No SC-IJ-DJC-G-11-0006069, la Superintendencia de Compañías del Ecuador aprobó el aumento del capital suscrito y la reforma del estatuto social de Imporpoint S.A. la mencionada Resolución fue inscrita en el Registro Mercantil el 24 de noviembre del 2011, con lo cual el capital social de la Compañía ascendió a US\$2,009,810.

Reserva Legal – La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Utilidades Retenidas – Un resumen de las utilidades retenidas es como sigue:

	Diciembre 31, <u>2011</u>	Saldos Diciembre 31, <u>2010</u>	Enero1, <u>2010</u>
 (U.S. dólares)....		
Utilidades retenidas - distribuibles	2,367,661	2,389,489	2,131,428
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	<u>(7,721)</u>	<u>(7,721)</u>	<u>(7,721)</u>
Total	<u>2,359,940</u>	<u>2,381,768</u>	<u>2,123,707</u>

13. IMPUESTOS

Pasivos por impuestos corrientes

	... Diciembre 31...	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(U.S. dólares)	
Impuesto a la renta por pagar	499,785	480,312
Impuesto al valor agregado por pagar y retenciones	<u>40,621</u>	<u>45,077</u>
Total	<u>540,406</u>	<u>525,389</u>

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, impuesto a la renta por pagar esta presentado neto de anticipos de impuestos y retenciones en la fuente practicadas a la Compañía por US\$350,985 y US\$317,268 respectivamente.

Impuesto a la renta reconocido en los resultados

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta se calcula en un 24% (25% para el año 2010) sobre las utilidades sujetas a distribución y el 14% (15% para el año 2010) sobre las utilidades sujetas a capitalización.

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros al 31 de diciembre del 2011 y 2010 y la utilidad gravable es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros antes del impuesto a la renta	3,481,503	3,187,067
Efecto impositivo de:		
Otros gastos no deducibles	<u>63,369</u>	<u>3,250</u>
Base imponible	<u>3,544,872</u>	<u>3,190,317</u>
Impuesto causado con cargo a resultados	<u>850,770</u>	<u>797,580</u>
Tasa impositiva efectiva	<u>24.44%</u>	<u>25.03%</u>

14. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$5 millones, están obligados a presentar un estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido

efectuadas a valores de plena competencia. Las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2011, no superaron el importe acumulado mencionado.

15. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Gestión de Riesgos Financieros

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa el valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer al Directorio y a la Administración medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

a) Riesgo en las tasas de interés

La Compañía se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que la Compañía toma dinero en préstamo a tasas de interés tanto fijas como variables. El riesgo es manejado por la Compañía manteniendo una combinación apropiada entre los préstamos a tasa fija y a tasa variable.

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. Debido a la naturaleza de las operaciones del Centro Comercial, no hay riesgos de crédito que preocupen a la administración, debido a que todos los concesionarios pagan oportunamente sus obligaciones.

c) Riesgo de liquidez

La Administración de la Compañía es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. 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 manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos 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 revisa la estructura de capital de la Compañía sobre una base mensual. Como parte de esta revisión, la administración considera el costo del capital y los riesgos asociados con

cada clase de capital. La Compañía tiene índices de endeudamiento especificados determinados como la proporción entre la deuda neta y el patrimonio.

Categorías de instrumentos financieros

El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía es como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(U.S. dólares)	
... Diciembre 31...		
<i>Activos financieros:</i>		
<i>Costo amortizado:</i>		
Efectivo y equivalentes de efectivo (nota 4)	516,020	562,704
Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento (nota 5)		1,100,000
Cuentas por cobrar (nota 6)	<u>360,059</u>	<u>629,075</u>
Total	<u>876,079</u>	<u>2,291,779</u>
<i>Pasivos financieros:</i>		
<i>Costo amortizado:</i>		
Préstamos (nota 8)	5,600,000	7,000,000
Cuentas por pagar	20,671	6,817
Obligaciones accionistas (nota 9)	<u>40,000</u>	—
Total	<u>5,660,671</u>	<u>7,006,817</u>

La Administración considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

16. TRANSACCIONES CON PARTES Y COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Compensación del personal clave de la gerencia

La compensación de los ejecutivos y otros miembros clave de la gerencia durante el año fue la siguiente:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(U.S. dólares)	
Beneficios a corto plazo	<u>271,303</u>	<u>271,048</u>

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(U.S. dólares)	
CUENTAS POR COBRAR:		
Triestecorp S.A.	85,619	
City Mall S.A.	<u>8,000</u>	<u>8,000</u>
Total	<u>93,619</u>	<u>8,000</u>
Préstamo a Funcionario	<u>115,000</u>	
ACTIVOS LARGO PLAZO:		
Promoutlet S.A.	<u>19,818</u>	

17. CONTRATOS

Contrato de Concesión Comercial.- A partir de junio del 2003, la Compañía generó flujos por medio de la concesión para explotar comercialmente los locales ubicados en el centro comercial "Mall del Sur" a los concesionarios autorizados, cancelando durante el primer año el Valor Inicial de Concesión (VIC), por medio de financiamiento directo con la Compañía o por medio de financiamiento bancario con una de las tres instituciones autorizadas para dicha negociación. Además se determinó un Valor Mensual de Concesión (VMC) a cancelarse mensualmente una vez que el centro comercial se encuentre operando por el plazo estipulado en el contrato con los concesionarios.

Al 31 de diciembre del 2011, se encuentran vigentes contratos de concesión para 135 locales comerciales, cuyos plazos corresponden a 50 años para 1 local, 20 años para 1 local, 15 años para 1 local, 10 años para 127 locales, 8 años para 2 locales y 5 años para 3 locales, nota 11.

Contrato de Administración del Centro Comercial.- En octubre 1 del 2004, Imporpoint S. A. suscribió contrato por 10 años con Seruvi S. A., para la administración del Centro Comercial. Durante la vigencia del contrato, Seruvi S. A. recibe a título de retribución todos los valores dinerarios y en especie que reciba directamente de todos los contratos de concesión comercial que celebre así como de todos los contratos de auspicio, las principales actividades que debe cumplir son las siguientes:

- Contratar por su cuenta y riesgo las campañas publicitarias, auspicios publicitarios y servicios que se requieran para el buen funcionamiento y conservación del centro comercial.
- Recaudar todos los valores que mensualmente deban pagar cada uno de los concesionarios por concepto de servicios generales y administración que según los contratos se deban cancelar. Seruvi S. A. podrá apropiarse de dichos valores.
- Entregar en concesión comercial los espacios o superficies del Centro Comercial que considere factibles de explotar, teniendo libertad de celebrar los contratos. Seruvi S. A. podrá apropiarse de dichos valores e Imporpoint S. A., respetará y reconocerá la legitimidad de dichos contratos.
- Deberá acatar de forma irrestricta e inmediata, todas las instrucciones que Imporpoint S. A. le imparta respecto de la administración del Centro Comercial.

Adicionalmente, deberá por su cuenta, riesgo y costo, adquirir los equipos y materiales que utilice y sean necesarios para llevar a cabo la administración del Centro Comercial, así como asumir el pago de todos los servicios que se requieran para mantener en óptimas condiciones de conservación el Centro Comercial.

El contrato suscrito en octubre 4 del 2004 fue reemplazado con la suscripción de un nuevo contrato por 2 años, firmado en enero 4 del 2010, fijando un honorario mensual de US\$4,000 más el Impuesto al Valor Agregado por la operación y administración del Centro Comercial.

18. COMPROMISOS

Emisión de Obligaciones.- En junio 7 del 2010, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Compañía resolvió la emisión de obligaciones por el valor de US\$7, 000,000 con vencimientos a 5 años e interés a la tasa 7.5% anual. El capital será pagado en partes iguales cada 180 días; los intereses serán pagados cada 90 días, desde la fecha en que fueran negociadas. En octubre del 2010, la Compañía negoció a través de la Bolsa de Valores de Quito la totalidad de la referida emisión de obligaciones.

La emisión de estas obligaciones esta respaldada por garantía general, en los términos de la Ley de Mercado de Valores, su Reglamento y Resoluciones del Consejo Nacional de Valores.

- Mientras este vigente la emisión de obligaciones la compañía no efectuara reparto de dividendos; mientras existan obligaciones en mora.
- Mantener la relación de los activos libres de gravamen sobre las obligaciones en circulación en un máximo de 80% total de activos libres de gravamen de acuerdo con la ley.
- Como resguardo de esta emisión deberá mantener en su activo edificaciones hasta por US\$7,000,000.
- La compañía mantendrá un limite de apalancamiento que no supere una relación entre el pasivo financiero sobre el patrimonio de máximo 3 puntos, y una cobertura de gastos financieros (utilidad operativa/gastos financiero) no inferior a uno.
- No fusionarse con ninguna empresa a menos que exista la autorización expresa de la Asamblea de Obligaciones.
- El destino de los fondos recibidos de acuerdo a lo expuesto por la Administración de la Compañía será la reestructuración de pasivos y para capital de trabajo.

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

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de emisión de los estados financieros (febrero 2 del 2012) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

20. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2011, han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en febrero 2 del 2012, y serán presentados a los Accionistas y Junta Directiva para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por los Accionistas y Junta Directiva sin modificaciones.
