

# **Imporpoint S.A.**

*Estados Financieros por el  
Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012  
e informe de los Auditores Independientes*

## **IMPORPOINT S.A.**

### **ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

---

<b><u>Contenido</u></b>	<b><u>Página</u></b>
Informe de los Auditores Independientes	2
Estado de situación financiera	3
Estado de resultado integral	4
Estado de cambios en el patrimonio	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7 - 19

#### Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIF	Normas Internacionales de Información Financiera
SRI	Servicio de Rentas Internas
US\$	U.S. dólares

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Señores Accionistas de  
Imporpoint S.A.:

### **Informe sobre los estados financieros**

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Imporpoint S.A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2012 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 Administración por los estados financieros**

La Administración 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 Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

### **Responsabilidad del auditor**

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 están libres de 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 debido a 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 apropiados 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 Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

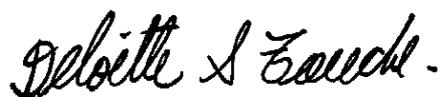
Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

## Opinión

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 2012, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

## Asuntos de énfasis

Los estados financieros de Imporpoint S.A., por el año terminado el 31 de diciembre del 2011, fueron examinados por otros auditores, quienes emitieron una opinión sin salvedad sobre los mismos en su dictamen de febrero 2 del 2012.



Guayaquil, Abril 5, 2013  
SC-RNAE 019



Jaime Castro H.  
Socio  
Registro# 0.7503

**IMPORPOINT S.A.**

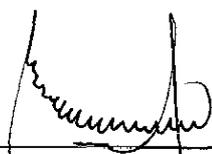
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

---

<b><u>ACTIVOS</u></b>	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>2012</u></b> <b>(en U.S. dólares)</b>	<b><u>2011</u></b>
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Efectivo y bancos	4	178,165	516,020
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	13	106,027	360,059
Inventarios		3,915	3,915
Otros activos		<u>31,846</u>	<u>772</u>
Total activos corrientes		<u>319,953</u>	<u>880,766</u>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Propiedad y equipos	5	18,088,244	18,505,841
Otros activos financieros	13	19,818	19,818
Otros activos		<u>24,981</u>	<u>32,110</u>
Total activos no corrientes		18,133,043	18,557,769
		<hr/>	<hr/>
<b>TOTAL</b>		<u>18,452,996</u>	<u>19,438,535</u>

Ver notas a los estados financieros

---



Ing. José E. Ribas  
Gerente General

---

<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u></b>	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>2012</u></b>	<b><u>2011</u></b>
		<b>(en U.S. dólares)</b>	
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Préstamos	6	1,473,500	1,498,000
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		42,658	60,671
Impuestos corrientes	9	549,461	540,406
Obligaciones acumuladas		6,169	5,815
Ingresos diferidos	8	<u>1,071,556</u>	<u>1,023,928</u>
Total pasivos corrientes		<u>3,143,344</u>	<u>3,128,820</u>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Préstamos	6	2,800,000	4,200,000
Dividendos por pagar	7	459,940	
Obligaciones por beneficios definidos		14,713	10,690
Ingresos diferidos	8	<u>6,746,010</u>	<u>7,466,201</u>
Total pasivos no corrientes		<u>10,020,663</u>	<u>11,676,891</u>
Total pasivos		<u>13,164,007</u>	<u>14,805,711</u>
<b>PATRIMONIO:</b>			
Capital social	12	2,009,810	2,009,810
Reserva legal		564,684	263,074
Utilidades retenidas		<u>2,714,495</u>	<u>2,359,940</u>
Total patrimonio		<u>5,288,989</u>	<u>4,632,824</u>
<b>TOTAL</b>		<u>18,452,996</u>	<u>19,438,535</u>

---



C.P.A. Katty Caicedo  
Contadora General

**IMPORPOINT S.A.**

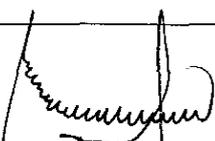
**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

---

	<u>Notas</u>	<u>2012</u> (en U.S. dólares)	<u>2011</u>
INGRESOS:	14		
Valor mensual de concesión		4,387,829	4,098,637
Valor inicial de concesión		1,048,543	1,127,250
Otros		<u>318,670</u>	<u>270,144</u>
Total		<u>5,755,042</u>	<u>5,496,031</u>
GASTOS:			
Depreciación y amortización		(551,888)	(546,416)
Costos financieros		(353,613)	(460,309)
Sueldos y salarios		(223,402)	(210,618)
Promoción y publicidad		(210,000)	(244,500)
Impuestos		(141,044)	(140,455)
Honorarios		(89,438)	(98,155)
Beneficios sociales		(68,393)	(63,653)
Seguros		(67,787)	(83,398)
Mantenimiento		(60,124)	(89,295)
Comisiones		(36,854)	(16,409)
Servicios básicos		(12,484)	(8,648)
Gastos de viaje		(2,297)	(6,351)
Otros gastos		<u>(17,398)</u>	<u>(46,321)</u>
Total		<u>(1,834,722)</u>	<u>(2,014,528)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		3,920,320	3,481,503
GASTO DE IMPUESTO A LA RENTA	9	<u>(904,215)</u>	<u>(850,770)</u>
UTILIDAD DEL AÑO Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u>3,016,105</u>	<u>2,630,733</u>

Ver notas a los estados financieros

---



Ing. José E. Ribas  
Gerente General

---



C.P.A. Katy Gaicedo  
Contadora General

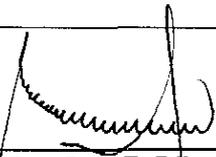
**IMPORPOINT S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva Legal</u> ... (en U.S. dólares) ...	<u>Utilidades Retenidas</u>	<u>Total</u>
ENERO 1, 2011	1,303,930	466,932	2,381,768	4,152,630
Utilidad del año			2,630,733	2,630,733
Dividendos declarados			(2,150,539)	(2,150,539)
Apropiación Capitalización	<u>705,880</u>	<u>502,022</u> <u>(705,880)</u>	<u>(502,022)</u>	<u>                    </u>
DICIEMBRE 31, 2011	2,009,810	263,074	2,359,940	4,632,824
Utilidad del año			3,016,105	3,016,105
Dividendos declarados, nota 12			(2,359,940)	(2,359,940)
Apropiación	<u>                    </u>	<u>301,610</u>	<u>(301,610)</u>	<u>                    </u>
DICIEMBRE 31, 2012	<u>2,009,810</u>	<u>564,684</u>	<u>2,714,495</u>	<u>5,288,989</u>

Ver notas a los estados financieros

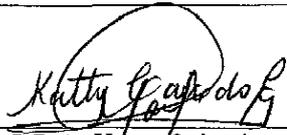
---



---

Ing. José E. Ribas  
Gerente General

---



---

C.P.A. Katty Caicedo  
Contadora General

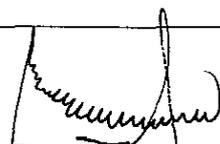
## **IMPORPOINT S.A.**

### **ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

	<b><u>2012</u></b>	<b><u>2011</u></b>
	<b>(en U.S. dólares)</b>	
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Recibido de clientes	5,000,911	5,471,057
Pagos a proveedores y a empleados	(927,846)	(1,309,451)
Intereses pagados	(280,113)	(471,518)
Impuesto a la renta	<u>(895,160)</u>	<u>(835,753)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>2,897,792</u>	<u>2,854,335</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO (EN) DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Incremento de activos financieros		1,100,000
Adquisición de propiedades y equipo, neto	(133,247)	(271,465)
Otros activos	<u>                    </u>	<u>12,744</u>
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de actividades de inversión	<u>(133,247)</u>	<u>841,279</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Préstamos y otros pasivos financieros	(1,498,000)	(1,631,759)
Dividendos pagados a los propietarios	(1,604,400)	(2,110,539)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	<u>(3,102,400)</u>	<u>(3,742,298)</u>
<b>EFFECTIVO Y BANCOS:</b>		
Disminución neta en efectivo y bancos	(337,855)	(46,684)
Saldos al comienzo del año	<u>516,020</u>	<u>562,704</u>
<b>SALDOS AL FIN DEL AÑO</b>	<u>178,165</u>	<u>516,020</u>
<b>TRANSACCIÓN QUE NO GENERÓ MOVIMIENTO DE EFECTIVO:</b>		
Compensación de saldos con accionistas	<u>335,600</u>	

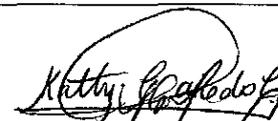
Ver notas a los estados financieros

---



Ing. José E. Ribas  
Gerente General

---



C.P.A. Katty Caicedo  
Contadora General

## **IMPORPOINT S. A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

---

#### **1. OPERACIONES**

Imporpoint S.A. (“la Compañía”) fue constituida en la ciudad de Guayaquil en septiembre del 2002 y su actividad principal es la concesión de los locales del Centro Comercial “Mall del Sur”. Las operaciones de mantenimiento y publicidad son realizadas por Seruvi S. A., de acuerdo con contrato celebrado con ésta última, nota 14.

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

#### **2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

**2.1 Declaración de cumplimiento** - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

**2.2 Bases de preparación** - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, el cual está determinado generalmente en el valor razonable de la contrapartida dada en el intercambio de los activos.

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

**2.3 Efectivo y bancos** - Incluye aquellos activos financieros líquidos, depositados en cuentas corrientes de bancos locales que no generan intereses.

**2.4 Propiedad y equipos**

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

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

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

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

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

A continuación se presentan las principales partidas de la propiedad y los equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificios y mejoras	50
Muebles y enseres y equipos de oficina	10
Equipos de computación	3
Instalaciones y equipos	3 -10

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

**2.5 Deterioro del valor de los activos tangibles** - Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos 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 haber alguna). En tal caso las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados.

**2.6 Impuestos** - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

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

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

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

- 2.6.3 Impuestos corrientes y diferidos** - Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.
- 2.7 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 incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.
- El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.
- 2.8 Reconocimiento de ingresos** - Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.
- 2.8.1 Ingreso diferido** - 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 resultado integral a partir del inicio de las operaciones del Centro Comercial en base a la vigencia de los contratos de concesión suscritos con los clientes.
- 2.8.2 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 resultado integral a partir del inicio de las operaciones del Centro Comercial hasta la vigencia de los contratos de concesión suscritos con los clientes.
- 2.9 Gastos** - Se registran al costo histórico. Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.
- 2.10 Compensación de saldos y transacciones** - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

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

**2.11 Instrumentos financieros** - Los instrumentos financieros se definen como cualquier contrato que origina simultáneamente, un activo financiero en una empresa y un pasivo financiero en otra empresa. Los principales activos y pasivos financieros presentados en el estado de situación financiera son: efectivo y bancos, préstamos, cuentas por cobrar y pagar. Las políticas contables para su reconocimiento y medición se describen en las correspondientes notas a los estados financieros.

El reconocimiento inicial de un activo o pasivo financiero que no se lleve a valor razonable con cambios en ganancias y pérdidas, será a su valor razonable más los costos de transacción que sean directamente atribuibles al instrumento financiero.

La clasificación de un instrumento financiero como pasivo financiero se hace de conformidad con la esencia del acuerdo contractual que los origina. Los intereses, pérdidas y ganancias relacionados con un instrumento financiero clasificado como pasivo financiero se reconocen como gasto o ingreso en el periodo que se originan.

La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

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

**2.11.1 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.

Las cuentas por cobrar 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.

**2.11.2 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.

## **2.12 Normas nuevas y revisadas sin efecto material sobre los estados financieros**

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
Enmiendas a la NIIF 7	Revelaciones - Transferencias de activos financieros	Julio 1, 2011
Enmiendas a la NIC 1	Presentación de ítems en Otro resultado integral	Julio 1, 2012
Enmiendas a la NIC 12	Impuestos diferidos - Recuperación de activos subyacentes	Enero 1, 2012

La Administración considera que la aplicación de las normas nuevas y revisada durante el año 2012, detalladas anteriormente, no ha tenido un efecto material sobre la posición financiera de la Compañía, los resultados de sus operaciones o sus flujos de efectivo.

### 2.13 Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF y Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIIF 7	Revelaciones - Compensación de activos financieros y pasivos financieros	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7	Fecha obligatoria efectiva de la NIIF 9 y revelaciones de transición	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIC 32	Compensación de activos y activos financieros	Enero 1, 2014
Enmiendas a las NIIF (NIIF 1, NIC 16, 32 y 34)	Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2009-2011	Enero 1, 2013

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

## 3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

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

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

## 4. EFECTIVO Y BANCOS

	... Diciembre 31,...	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
Efectivo	15,454	25,986
Bancos locales	<u>162,711</u>	<u>490,034</u>
Total	<u>178,165</u>	<u>516,020</u>

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, bancos locales representan saldos en cuentas corrientes, los cuales no generan intereses.

## 5. PROPIEDAD Y EQUIPOS

	... Diciembre 31,...	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
Costo	22,519,328	22,378,302
Depreciación acumulada	<u>(4,431,084)</u>	<u>(3,872,461)</u>
<b>Total</b>	<b><u>18,088,244</u></b>	<b><u>18,505,841</u></b>
<i>Clasificación:</i>		
Terrenos	3,380,000	3,380,000
Edificio y mejoras	14,099,665	14,436,908
Instalaciones y equipos	327,677	461,144
Muebles y equipos de oficina	114,989	161,664
Construcción en curso	<u>165,913</u>	<u>66,125</u>
<b>Total</b>	<b><u>18,088,244</u></b>	<b><u>18,505,841</u></b>

Los movimientos de la propiedad y los equipos fueron como sigue:

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificio y mejoras</u>	<u>Instalaciones y equipos</u> ... (en U.S. dólares) ...	<u>Muebles y equipos de oficina</u>	<u>Construcción en curso</u>	<u>Total</u>
<i>Costo</i>						
Enero 1, 2011	3,380,000	16,610,780	1,619,941	490,034	6,082	22,106,837
Adquisiciones	<u>          </u>	<u>211,422</u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>60,043</u>	<u>271,465</u>
Diciembre 31, 2011	3,380,000	16,822,202	1,619,941	490,034	66,125	22,378,302
Adquisiciones	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>39,221</u>	<u>2,593</u>	<u>99,788</u>	<u>141,602</u>
Bajas	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>(576)</u>	<u>          </u>	<u>(576)</u>
Diciembre 31, 2012	<u>3,380,000</u>	<u>16,822,202</u>	<u>1,659,162</u>	<u>492,051</u>	<u>165,913</u>	<u>22,519,328</u>

	<u>Edificio y mejoras</u>	<u>Instalaciones y equipos</u> ... (en U.S. dólares) ...	<u>Muebles y equipos de oficina</u>	<u>Total</u>
<i>Depreciación acumulada</i>				
Enero 1, 2011	(2,052,148)	(995,187)	(278,950)	(3,326,285)
Gasto por depreciación	<u>(333,146)</u>	<u>(163,610)</u>	<u>(49,420)</u>	<u>(546,176)</u>
Diciembre 31, 2011	(2,385,294)	(1,158,797)	(328,370)	(3,872,461)
Gasto por depreciación	<u>(337,243)</u>	<u>(172,688)</u>	<u>(40,913)</u>	<u>(550,844)</u>
Otros	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>(7,779)</u>	<u>(7,779)</u>
Diciembre 31, 2012	<u>(2,722,537)</u>	<u>(1,331,485)</u>	<u>(377,062)</u>	<u>(4,431,084)</u>

## 6. PRÉSTAMOS

	... Diciembre 31,...	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
<i>Garantizados - al costo amortizado</i>		
Emisión de obligaciones	<u>4,273,500</u>	<u>5,698,000</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	1,473,500	1,498,000
No corriente	<u>2,800,000</u>	<u>4,200,000</u>
Total	<u>4,273,500</u>	<u>5,698,000</u>

Representa emisión de obligaciones con vencimientos semestrales a 5 años plazo, devengan un interés anual del 7.5%, nota 14.

## 7. DIVIDENDOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2012, dividendos por pagar representan dividendos declarados y pendientes de pago sobre las utilidades del año 2011 por US\$459,940.

## 8. INGRESOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre del 2012, corresponde a la porción corriente y a largo plazo por concepto de Valor Inicial de Concesión (VIC) con 139 concesionarios, a un plazo de 2 a 50 años, de acuerdo con los términos de los contratos suscritos.

El detalle de los ingresos diferidos al 31 de diciembre del 2012, es como sigue:

	(en U.S. dólares)
<i>Clasificación:</i>	
Corriente	1,071,556
No corriente	<u>6,746,010</u>
Total	<u>7,817,566</u>

## 9. IMPUESTOS

9.1 *Pasivos por impuestos corrientes* - Un resumen es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Impuesto a la renta por pagar (1)	509,904	499,785
Impuesto al Valor Agregado -IVA por pagar y Retenciones	33,228	35,581
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	<u>6,329</u>	<u>5,040</u>
Total	<u>549,461</u>	<u>540,406</u>

**9.2 Impuesto a la renta reconocido en los resultados** - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	3,920,320	3,481,503
Gastos no deducibles	<u>11,050</u>	<u>63,369</u>
Utilidad gravable	<u>3,931,370</u>	<u>3,544,872</u>
Impuesto a la renta causado (1)	<u>904,215</u>	<u>850,770</u>
Anticipo calculado (2)	<u>111,800</u>	<u>112,260</u>
Impuesto a la renta corriente cargado a resultados	<u>904,215</u>	<u>850,770</u>

- (1) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 23% sobre las utilidades sujetas a distribución (24% para el año 2011) y del 13% sobre las utilidades sujetas a capitalización (14% para el año 2011).
- (2) A partir del año 2010, si el impuesto a la renta causado es menor que el anticipo calculado, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor de este último, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

Para el año 2012, la Compañía determinó como anticipo de impuesto a la renta de US\$111,800; sin embargo, el impuesto a la renta causado y registrado en los resultados del año es de US\$904,215.

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias.

**9.3 Movimiento de la provisión para impuesto a la renta** - Los movimientos de la provisión para impuesto a la renta fueron como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	499,785	480,312
Provisión del año	904,215	850,770
Compensación retenciones en la fuente	(394,311)	(350,985)
Pagos efectuados	<u>(499,785)</u>	<u>(480,312)</u>
Saldos al fin del año	<u>509,904</u>	<u>499,785</u>

**9.4 Aspectos Tributarios**

**Código Orgánico de la Producción** - Con fecha diciembre 29 de 2011 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye la reducción progresiva en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013.

Aspectos Tributarios de la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado - Con fecha noviembre 24 de 2011 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 583 la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, la misma que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- La tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD se incrementó del 2% al 5%. Por presunción se considera hecho generador de este impuesto el uso de dinero en el exterior y se establece como exento de este impuesto el pago de dividendos a compañías o personas naturales que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los pagos de este impuesto en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, que consten en el listado que establezca el Comité de Política Tributaria y que sean utilizados en procesos productivos, pueden ser utilizados como crédito tributario de impuesto a la renta.

## **10. PRECIOS DE TRANSFERENCIA**

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o del exterior, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$6 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 2012, no superaron el importe acumulado mencionado.

## **11. INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

**11.1 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 al 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 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 una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

**11.1.1 Riesgo en las tasas de interés** - La Compañía se encuentra expuesto 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.

**11.1.2 Riesgo de crédito** - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con cuentas por cobrar u obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera en las transacciones de la Compañía.

Las cuentas por cobrar están compuestas principalmente por los valores pendientes de cobro a los concesionarios del centro comercial. La evaluación de crédito continua se realiza sobre la condición financiera de las cuentas por cobrar.

**11.1.3 Riesgo de liquidez** - La Administración 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.

**11.2 Categorías de instrumentos financieros** - El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
<i>Activos financieros:</i>		
Costo amortizado:		
Efectivo y bancos (nota 4)	178,165	516,020
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	<u>106,027</u>	<u>360,059</u>
Total	<u>284,192</u>	<u>876,079</u>
<i>Pasivos financieros:</i>		
Costo amortizado:		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	42,658	60,671
Dividendos por pagar (nota 7)	459,940	
Préstamos (nota 6)	<u>4,273,500</u>	<u>5,698,000</u>
Total	<u>4,776,098</u>	<u>5,758,671</u>

## 12. PATRIMONIO

**12.1 Capital Social** - Al 31 de diciembre del 2012, el capital autorizado consiste en 4,000,000 de acciones de valor nominal de US\$1 (2011 – 4,000,000 de acciones). El capital suscrito y pagado representa 2,009,810 de acciones (2011 – 2,009,810 de acciones) de valor nominal unitario de US\$1, todas ordinarias y nominativas.

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

**12.3 Utilidades retenidas** - Un resumen de las utilidades retenidas es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
Utilidades retenidas – distribuibles	2,714,495	2,367,661
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	_____	<u>(7,721)</u>
Total	<u>2,714,495</u>	<u>2,359,940</u>

En febrero 13 del 2012, la Junta Ordinaria de Accionista resolvió distribuir utilidades correspondientes a los resultados del año 2011 por US \$2.3 millones, de los cuales, al 31 de diciembre de 2012, existe un saldo por pagar a los accionistas de US\$459,940, nota 7.

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

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

**13. SALDOS CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS**

	... Diciembre 31...	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
<u>Cuentas por cobrar:</u>		
Triestecorp S.A.	5,030	85,619
Citymall S. A.	<u>8,000</u>	<u>8,000</u>
Total	<u>13,030</u>	<u>93,619</u>

Al 31 de diciembre del 2012, los saldos de cuentas por cobrar a compañías relacionadas no generan intereses y tienen vencimientos promedio en 30 días.

	... Diciembre 31...	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
<u>Otros activos financieros:</u>		
Promoulet S.A.	19,818	19,818
<u>Ingreso diferido:</u>		
Corporación Favorita C.A.	4,812,014	4,927,072
<u>Ingresos:</u>		
Corporación Favorita C.A.	115,058	115,058

## 14. COMPROMISOS

**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 "Mal del Sur" a los concesionarios autorizados, cancelando durante el primer año el valor inicial de concesión (VIC), 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 2012, se encuentran vigentes contratos de concesión para 139 locales comerciales.

**Contrato de administración del centro comercial** - En enero 4 del 2012, Imporpoint S.A. renovó el contrato con Seruvi S.A. para la administración del centro comercial por el plazo de 730 días calendario contados a partir de la fecha de suscripción del mismo. 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 auspicios, las principales actividades que debe cumplir son las siguientes:

- Contratar por su cuenta y riesgo las campañas publicitarias, auspicios publicitarios y servicio que se requieran para el buen funcionamiento y conservación del centro comercial.
- Recaudar todos los valores que mensualmente deben pagar cada uno de los concesionarios por concepto de servicios generales y administración que según los contratos deban cancelar. Seruvi S.A. podrá apropiarse de dichos valores.
- Entregar en concesión comercial las áreas comunes o de circulación 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. 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.

Se procederá a cancelar por efecto de honorarios a Seruvi S.A. el valor de US\$4,000 más el impuesto al valor agregado.

**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 millones 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 está respaldada por garantía general, en los términos de la ley de Mercado de Valores, su reglamento y resoluciones del Consejo Nacional de Valores.

- Mientras esté 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 millones.
- La Compañía mantendrá un límite 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 restructuración de pasivos y para capital de trabajo.

## **15. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de los estados financieros (abril 5 del 2013) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

## **16. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 han sido aprobados por la Administración en abril 5 del 2013 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por los Accionistas sin modificaciones.

---