

# **Imporpoint S. A.**

*Estados Financieros por el Año  
Terminado el 31 de Diciembre del 2013 e  
Informe de los Auditores Independientes*

**IMPORPOINT S. A.**

**ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

---

<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 - 20

Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	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 incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2013 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. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable que 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 que las políticas contables utilizadas son apropiadas y que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

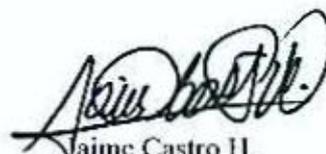
Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

## 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 2013, 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.

*Deloitte & Touche.*

Guayaquil, Febrero 3, 2014  
SC-RNAE 019



Jaime Castro II.

Socio

Registro# 0.7503

**IMPORPOINT S. A.**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

<b><u>ACTIVOS</u></b>	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>2013</u></b> <b>(en U.S. dólares)</b>	<b><u>2012</u></b>
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Efectivo y bancos	4	146,430	178,165
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar		44,397	92,997
Otros activos financieros	13	13,037	13,030
Otros activos		<u>45,008</u>	<u>35,761</u>
Total activos corrientes		<u>248,872</u>	<u>319,953</u>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Propiedades y equipos	5	17,642,399	18,088,244
Otros activos financieros	13	19,818	19,818
Otros activos		<u>17,851</u>	<u>24,981</u>
Total activos no corrientes		<u>17,680,068</u>	<u>18,133,043</u>
<b>TOTAL:</b>		<u>17,928,940</u>	<u>18,452,996</u>

Ver notas a los estados financieros

  
Ing. José E. Ribas  
Gerente General

**PASIVOS Y PATRIMONIO****Notas****2013****2012****(en U.S. dólares)****PASIVOS CORRIENTES:**

Préstamos	6	1,449,000	1,473,500
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		186,075	42,658
Impuestos corrientes	9	475,191	549,461
Dividendos por pagar	7	474,434	
Obligaciones acumuladas		6,481	6,169
Ingresos diferidos	8	<u>1,015,387</u>	<u>1,071,556</u>
Total pasivos corrientes		<u>3,606,568</u>	<u>3,143,344</u>

**PASIVOS NO CORRIENTES:**

Préstamos	6	1,400,000	2,800,000
Dividendos por pagar	7		459,940
Obligaciones por beneficios definidos		19,664	14,713
Ingresos diferidos	8	<u>7,100,943</u>	<u>6,746,010</u>
Total pasivos no corrientes		<u>8,520,607</u>	<u>10,020,663</u>

Total pasivos		<u>12,127,175</u>	<u>13,164,007</u>
---------------	--	-------------------	-------------------

**PATRIMONIO:**

12

Capital social		2,009,810	2,009,810
Reserva legal		887,411	564,684
Utilidades retenidas		<u>2,904,544</u>	<u>2,714,495</u>

Total patrimonio		<u>5,801,765</u>	<u>5,288,989</u>
------------------	--	------------------	------------------

TOTAL		<u>17,928,940</u>	<u>18,452,996</u>
-------	--	-------------------	-------------------

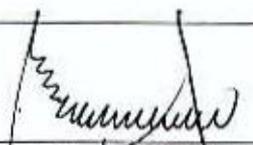
  
C.P.A. Katty Caicedo  
Contadora General

**IMPORPOINT S. A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

	<b><u>2013</u></b>	<b><u>2012</u></b>
	<b>(en U.S. dólares)</b>	
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Recibido de clientes	6,420,948	5,000,911
Pagos a proveedores y a empleados	(1,081,847)	(927,846)
Intereses pagados	(235,136)	(280,113)
Impuesto a la renta	(1,026,575)	(895,160)
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>4,077,390</u>	<u>2,897,792</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Adquisición de propiedades y equipo, neto	<u>(115,625)</u>	<u>(133,247)</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Préstamos y otros pasivos financieros	(1,473,500)	(1,498,000)
Dividendos pagados a los propietarios	(2,520,000)	(1,604,400)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	<u>(3,993,500)</u>	<u>(3,102,400)</u>
<b>EFFECTIVO Y BANCOS:</b>		
Disminución neta en efectivo y bancos	(31,735)	(337,855)
Saldos al comienzo del año	<u>178,165</u>	<u>516,020</u>
<b>SALDOS AL FIN DEL AÑO</b>	<u>146,430</u>	<u>178,165</u>
<b>TRANSACCIÓN QUE NO GENERÓ MOVIMIENTO DE EFECTIVO:</b>		
Compensación de saldos con accionistas	<u>180,000</u>	<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 2013**

---

#### **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 Propiedades y equipos**

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

El costo de 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 periodo en que se producen.

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 - Compensación de activos financieros y pasivos financieros	Enero 1, 2013
Enmiendas a las NIIF (NIIF 1, NIC 16, 32 y 34)	Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2009-2011	Enero 1, 2013

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...	
	2013	2012
	(en U.S. dólares)	
<i>Activos financieros:</i>		
Efectivo y bancos, nota 4	146,430	178,165
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	44,397	92,997
Otros activos financieros	<u>32,855</u>	<u>32,848</u>
Total	<u>223,682</u>	<u>304,010</u>
<i>Pasivos financieros:</i>		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	186,075	42,658
Dividendos por pagar, nota 7	474,434	459,940
Préstamos, nota 6	<u>2,849,000</u>	<u>4,273,500</u>
Total	<u>3,509,509</u>	<u>4,776,098</u>

## 12. PATRIMONIO

**12.1 Capital Social** - Al 31 de diciembre del 2013, el capital autorizado consiste en 4,000,000 de acciones de valor nominal de US\$1. El capital suscrito y pagado representa 2,009,810 de acciones de valor nominal unitario de US\$1, todas ordinarias y nominativas. Un detalle es como sigue:

<u>Accionista</u>	<u>Número de acciones</u>	<u>Participación</u>	<u>US\$ Total</u>
	... (en U.S. dólares) ...		
Atlantic Construction LLC	803,924	40%	803,924
Corporación Favorita C.A.	803,924	40%	803,924
Vudse Investment S.A.	<u>401,962</u>	<u>20%</u>	<u>401,962</u>
Total	<u>2,009,810</u>	<u>100%</u>	<u>2,009,810</u>

En Enero 21 de 2014, la compañía Vudse Investment S.A. cedió 401,962 acciones equivalente al 20% de participación en el capital social de Imporpoint S.A. a nombre del Fideicomiso Acciones Vudse M.S.

**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.

**Contrato de administración del centro comercial** - En diciembre 15 del 2013, Imporpoint S.A. renovó el contrato con Seruvi S.A. para la administración del centro comercial hasta 1 febrero del 2019. 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\$8,000 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 efectuará 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.

Durante el año 2013, la Compañía cargó a los resultados del año costos financieros por la emisión de obligaciones por US\$264,250 y canceló capital por US\$ 1.4 millones.

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

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de los estados financieros (febrero 3 del 2014) 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 2013 han sido aprobados por la Administración en febrero 3 del 2014 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.