

**IMPORPOINT S. A.**

**ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

---

<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 adjuntos de Imporpoint S.A. que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2014 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**

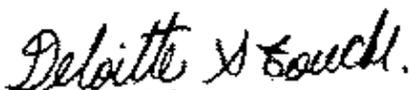
Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para 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 2014, 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.



Guayaquil, Febrero 13, 2015  
SC-RNAE 019



Jaime Castro H.  
Socio  
Registro# 0.7503

**IMPORPOINT S. A.**

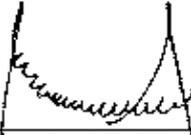
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

---

<b><u>ACTIVOS</u></b>	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>2014</u></b> <b>(en U.S. dólares)</b>	<b><u>2013</u></b>
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Efectivo y bancos	4	675,070	146,430
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar		66,389	44,397
Otros activos financieros	13	18,474	13,037
Otros activos		<u>42,387</u>	<u>45,008</u>
Total activos corrientes		<u>802,320</u>	<u>248,872</u>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Propiedades y equipos	5	19,133,090	17,642,399
Otros activos financieros	13	19,818	19,818
Otros activos		<u>11,672</u>	<u>17,851</u>
Total activos no corrientes		<u>19,164,580</u>	<u>17,680,068</u>
		<hr/>	<hr/>
TOTAL		<u>19,966,900</u>	<u>17,928,940</u>

Ver notas a los estados financieros

---

  
Ing. José E. Ribas  
Gerente General

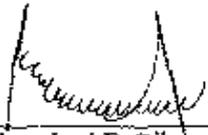
<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u></b>	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>2014</u></b> <b>(en U.S. dólares)</b>	<b><u>2013</u></b>
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Préstamos	6	1,424,500	1,449,000
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		207,275	186,075
Impuestos corrientes	9	250,389	475,191
Dividendos por pagar	7	978,979	474,434
Obligaciones acumuladas		4,903	6,481
Ingresos diferidos	8	<u>901,840</u>	<u>1,015,387</u>
Total pasivos corrientes		<u>3,767,886</u>	<u>3,606,568</u>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Préstamos	6		1,400,000
Obligaciones por beneficios definidos		20,566	19,664
Ingresos diferidos	8	<u>10,137,015</u>	<u>7,100,943</u>
Total pasivos no corrientes		<u>10,157,581</u>	<u>8,520,607</u>
<b>Total pasivos</b>		<u>13,925,467</u>	<u>12,127,175</u>
<b>PATRIMONIO:</b>			
Capital social	12	2,009,810	2,009,810
Reserva legal		1,201,833	887,411
Utilidades retenidas		<u>2,829,790</u>	<u>2,904,544</u>
Total patrimonio		<u>6,041,433</u>	<u>5,801,765</u>
<b>TOTAL</b>		<u>19,966,900</u>	<u>17,928,940</u>

  
 C.P.A. Kathy Cáicedo  
 Contadora General

**IMPORPOINT S. A.****ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

	<u>Notas</u>	<u>2014</u> (en U.S. dólares)	<u>2013</u>
<b>INGRESOS:</b>			
	14		
Valor mensual de concesión		4,512,519	4,228,911
Valor inicial de concesión		1,006,563	1,499,688
Valor porcentual de concesión		363,070	331,104
Valor por derecho de concesión		68,711	
Otros		<u>18,903</u>	<u>202,467</u>
Total		<u>5,969,766</u>	<u>6,262,170</u>
<b>GASTOS:</b>			
	14		
Depreciación y amortización		(534,988)	(561,479)
Promoción y publicidad		(300,000)	(335,000)
Sueldos y salarios		(241,108)	(234,687)
Mantenimiento		(199,556)	(238,603)
Financieros		(161,916)	(288,307)
Honorarios		(146,490)	(127,241)
Impuestos		(134,395)	(130,287)
Beneficios sociales		(73,898)	(72,572)
Seguros		(50,806)	(55,171)
Comisiones		(35,888)	(28,632)
Servicios básicos		(9,758)	(9,791)
Viaje		(3,540)	(3,962)
Otros gastos		<u>(41,610)</u>	<u>(32,625)</u>
Total		<u>(1,933,953)</u>	<u>(2,118,348)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		4,035,812	4,143,822
GASTO DE IMPUESTO A LA RENTA	9	<u>(891,601)</u>	<u>(916,552)</u>
UTILIDAD DEL AÑO Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u>3,144,212</u>	<u>3,227,270</u>

Ver notas a los estados financieros

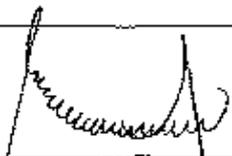
  
Ing. José E. Ribas  
Gerente General  
C.P.A. Katty Caicedo  
Contadora General

**IMPORPOINT S. A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva Legal</u> ... (en U.S. dólares) ...	<u>Utilidades Retenidas</u>	<u>Total</u>
ENERO 1, 2013	2,009,810	564,684	2,714,495	5,288,989
Utilidad del año			3,227,270	3,227,270
Dividendos declarados			(2,714,494)	(2,714,494)
Apropiación		<u>322,727</u>	<u>(322,727)</u>	
DICIEMBRE 31, 2013	2,009,810	887,411	2,904,544	5,801,765
Utilidad del año			3,144,212	3,144,212
Dividendos declarados, nota 12			(2,904,544)	(2,904,544)
Apropiación		<u>314,422</u>	<u>(314,422)</u>	
DICIEMBRE 31, 2014	<u>2,009,810</u>	<u>1,201,833</u>	<u>2,829,790</u>	<u>6,041,433</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 2014**

	<b><u>2014</u></b>	<b><u>2013</u></b>
	<b>(en U.S. dólares)</b>	
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Recibido de clientes	8,882,439	6,420,948
Pagos a proveedores y empleados	(1,261,361)	(1,081,847)
Intereses pagados	(150,556)	(235,136)
Impuesto a la renta	(1,096,457)	(1,026,575)
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>6,374,065</u>	<u>4,077,390</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Adquisición de propiedades y equipo, neto	(2,027,460)	(115,625)
Incremento en otros activos a largo plazo	<u>6,535</u>	<u>          </u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(2,020,925)</u>	<u>(115,625)</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Dividendos pagados a los propietarios	(2,400,000)	(2,520,000)
Préstamos y otros pasivos financieros	(1,424,500)	(1,473,500)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	<u>(3,824,500)</u>	<u>(3,993,500)</u>
<b>EFFECTIVO Y BANCOS:</b>		
Incremento (disminución) neta en efectivo y bancos	528,640	(31,735)
SalDOS al comienzo del año	<u>146,430</u>	<u>178,165</u>
<b>SALDOS AL FIN DEL AÑO</b>	<u>675,070</u>	<u>146,430</u>
<b>TRANSACCIÓN QUE NO GENERÓ MOVIMIENTO DE EFECTIVO:</b>		
Compensación de saldos con accionistas		<u>180,000</u>

Ver notas a los estados financieros

  
Ing. José E. Ribas  
Gerente General

  
C.P.A. Katy Caicedo  
Contadora General

## **IMPORPOINT S. A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

---

#### **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 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>
Edificio y mejoras	50
Mejoras a edificios	10
Muebles y equipos de oficina	10
Equipos de computación y otros equipos	3

- 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 propiedades 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 (tributaría) 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 periodo 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, 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 periodo, 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) y Valor de Derecho de Concesión (VDC) 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 en el Centro Comercial en base a la vigencia de los contratos de concesión suscritos con los clientes.
- 2.8.1.1 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 en el Centro Comercial hasta la vigencia de los contratos de concesión suscritos con los clientes.
- 2.8.2 Valor Porcentual de Concesión** - Representa el valor facturado anualmente al concesionario por concepto de Valor Porcentual de Concesión (VPC), según cálculo establecido en el contrato de concesión. Este valor es reconocido como ingreso en el estado de resultado integral a partir del inicio de las operaciones en el Centro Comercial hasta la vigencia de los contratos de concesión suscritos.
- 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 periodo 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 período 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 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, 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes.	Enero 1, 2017

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.

La NIIF 9 emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó en octubre del 2010, la cual incluyó los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como su baja en los estados financieros, y en noviembre del 2013, incluyó nuevos requisitos para la contabilidad de cobertura general. En julio del 2014, se emitió otra versión revisada de la NIIF 9, principalmente para incluir lo siguiente:

- Requerimientos de deterioro para activos financieros y,
- Modificaciones limitadas a los requisitos de clasificación y medición al introducir una categoría de medición a "valor razonable con cambios en otro resultado integral", para ciertos instrumentos deudores simples.

La Administración prevé que la aplicación de la NIIF 9 en el futuro no tendrá un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos, en relación con los activos financieros y pasivos financieros. 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. Los efectos de los cambios en estimaciones contables surgidos de estas revisiones se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si el cambio afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

#### 4. EFECTIVO Y BANCOS

	... Diciembre 31...	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en U.S. dólares)	
Efectivo	12,964	20,866
Bancos locales	<u>662,106</u>	<u>125,564</u>
Total	<u>675,070</u>	<u>146,430</u>

Al 31 de diciembre del 2014, bancos locales representan saldos en cuentas corrientes, los cuales no generan intereses.

#### 5. PROPIEDADES Y EQUIPOS

	... Diciembre 31...	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en U.S. dólares)	
Costo	24,662,414	22,634,953
Depreciación acumulada	<u>(5,529,324)</u>	<u>(4,992,554)</u>
Total	<u>19,133,090</u>	<u>17,642,399</u>
<i>Clasificación:</i>		
Terrenos	3,380,000	3,380,000
Edificio y mejoras	13,582,998	13,924,288
Equipos de computación y otros	121,582	272,209
Muebles y equipos de oficina	92,639	65,902
Construcción en curso	<u>1,955,871</u>	_____
Total	<u>19,133,090</u>	<u>17,642,399</u>

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

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificio y mejoras</u>	<u>Equipos de computación y otros</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, 2013	3,380,000	16,822,202	1,661,113	491,101	165,913	22,519,329
Adquisiciones	_____	_____	115,625	_____	_____	115,625
Activación	_____	<u>165,913</u>	_____	_____	<u>(165,913)</u>	_____
Diciembre 31, 2013	3,380,000	16,988,115	1,776,738	490,101	_____	22,634,954
Adquisiciones	_____	_____	_____	<u>71,589</u>	<u>1,955,871</u>	<u>2,027,460</u>
Diciembre 31, 2014	<u>3,380,000</u>	<u>16,988,115</u>	<u>1,776,738</u>	<u>561,690</u>	<u>1,955,871</u>	<u>24,662,414</u>

	Edificio y mejoras	Equipos de computación y otros	Muebles y equipos de Oficina	Total
--	-----------------------	--------------------------------------	------------------------------------	-------

... (en U.S. dólares) ...

Depreciación acumulada

Enero 1, 2013	(2,722,537)	(1,333,436)	(375,111)	(4,431,084)
Gasto por depreciación	<u>(341,290)</u>	<u>(171,093)</u>	<u>(49,087)</u>	<u>(561,470)</u>
Diciembre 31, 2013	(3,063,827)	(1,504,529)	(424,198)	(4,992,554)
Gasto por depreciación	<u>(341,290)</u>	<u>(150,627)</u>	<u>(44,853)</u>	<u>(536,770)</u>
Diciembre 31, 2014	<u>(3,405,117)</u>	<u>(1,655,156)</u>	<u>(469,051)</u>	<u>(5,529,324)</u>

Al 31 de diciembre del 2014, adquisiciones representa los costos incurridos en la compra e instalación de tableros y sillas para patio de comidas del centro comercial y remodelación de la fachada del centro comercial.

## 6. PRÉSTAMOS

	... Diciembre 31 ...	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en U.S. dólares)	
<u>Garantizados - al costo amortizado:</u>		
Emisión de obligaciones	<u>1,424,500</u>	<u>2,849,000</u>
<u>Clasificación:</u>		
Corriente	1,424,500	1,449,000
No corriente	<u>                    </u>	<u>1,400,000</u>
Total	<u>1,424,500</u>	<u>2,849,000</u>

Al 31 de diciembre del 2014, representa emisión de obligaciones con vencimientos semestrales de capital y vencimientos trimestrales de intereses hasta el año 2015, la cual devenga un interés anual del 7.5%, nota 14.

## 7. DIVIDENDOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2014, representan dividendos declarados y pendientes de pago sobre las utilidades del año 2013.

## 8. INGRESOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre del 2014, corresponde la porción corriente y largo plazo por concepto de Valor Inicial de Concesión (VIC) y Valor de Derecho de Concesión (VDC) de 138 concesionarios, a plazos 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 2014, es como sigue:

<i>Clasificación:</i>	(en U.S. dólares)
Corriente	901.840
No corriente	<u>10.137.015</u>
Total	<u>11.038.855</u>

## 9. IMPUESTOS

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

	... Diciembre 31...	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en U.S. dólares)	
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Impuesto a la renta (1)	195.025	399.881
Impuesto al Valor Agregado -IVA y retenciones	47.034	70.119
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	<u>8.330</u>	<u>5.191</u>
Total	<u>250.389</u>	<u>475.191</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>2014</u>	<u>2013</u>
	(en U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	4.035.812	4.143.822
Gastos no deducibles	<u>16.917</u>	<u>22.319</u>
Utilidad gravable	<u>4.052.729</u>	<u>4.166.141</u>
Impuesto a la renta causado y cargado a resultados (1)	<u>891.601</u>	<u>916.552</u>
Anticipo calculado (2)	<u>112.379</u>	<u>110.798</u>

(1) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización.

(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 2014, la Compañía determinó como anticipo de impuesto a la renta de US\$112,379; sin embargo, el impuesto a la renta causado y registrado en los resultados del año fue US\$891,601.

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>2014</u>	<u>2013</u>
	(en U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	399,881	509,904
Provisión	891,601	916,552
Pagos	<u>(1,096,457)</u>	<u>(1,026,575)</u>
Saldos al fin del año	<u>195,025</u>	<u>399,881</u>

**Pagos** - Incluye el pago de impuesto a la renta del ejercicio fiscal 2013 y retenciones en la fuente del año.

**9.4 Aspectos Tributarios**

**Ley Organica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal** - En diciembre 29 del 2014 se promulgó la Ley Organica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal la misma que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

• **Exenciones**

Se establece una limitación a la exención correspondiente a dividendos y utilidades, determinando que si el beneficiario efectivo de las utilidades que perciban las sociedades o personas naturales es una persona natural residente en el Ecuador, la exención del impuesto a la renta no será aplicable.

• **Tarifa de Impuesto a la Renta**

Los beneficiarios de utilidades o dividendos que se paguen, paguen o acrediten al exterior pagarán la tarifa general prevista para sociedades previa la deducción de los créditos tributarios a los que tenga derecho.

**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 2014, 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 no se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que la Compañía toma dinero en préstamo a tasas de interés fija.

**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 los cuales tienen una antigüedad promedio de 30 días por lo cual la administración de la entidad considera que no esta expuesta a este riesgo.

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

	... Diciembre 31...	
	2014	2013
	(en U.S. dólares)	
<i>Activos financieros:</i>		
Efectivo y bancos, nota 4	675,070	146,430
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	66,389	44,397
Otros activos financieros	<u>38,292</u>	<u>32,855</u>
Total	<u>779,751</u>	<u>223,682</u>
<i>Pasivos financieros:</i>		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	207,275	186,075
Dividendos por pagar, nota 7	978,979	474,434
Préstamos, nota 6	<u>1,424,500</u>	<u>2,849,000</u>
Total	<u>2,610,754</u>	<u>3,509,509</u>

## 12. PATRIMONIO

**12.1 Capital Social** - Al 31 de diciembre del 2014, 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> ... (en U.S. dólares) ...	<u>US\$ Total</u>
Garplus S.A. (1)	803,924	40%	803,924
Corporación Favorita C.A.	803,924	40%	803,924
Fideicomiso Acciones Vudse M.S. (2)	<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>

(1) En febrero 3 del 2014, se transfirieron 803,924 acciones de la Compañía Atlantic Construction LLC a Garplus S.A.. Esta transferencia fue inscrita en la Superintendencia de Compañías en Abril 10 de 2014.

(2) En diciembre 26 del 2013, se transfirieron 401,692 acciones de la Compañía Vudse Investment S.A. al Fideicomiso Acciones Vudse M.S. Esta transferencia fue inscrita en la Superintendencia de Compañías en Marzo 20 de 2014.

**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** - En Febrero 27 del 2014, la Junta Ordinaria de Accionista resolvió distribuir utilidades correspondientes a los resultados del año 2014 por US \$2.8 millones, de los cuales, al 31 de diciembre de 2014, existe un saldo por pagar a los accionistas de US\$978,979, nota 7.

## 13. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

	... Diciembre 31...	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en U.S. dólares)	
<u>Otros activos financieros:</u>		
Citymall S.A.	8,115	8,000
Triestecorp S.A.	5,037	5,037
Vinkeles S. A.	<u>5,322</u>	<u>          </u>
Total	<u>18,474</u>	<u>13,037</u>

Al 31 de diciembre del 2014, otros activos financieros representan saldos por cobrar las cuales no generan intereses y no tienen vencimiento establecido.

	... Diciembre 31 ...	
	2014	2013
	(en U.S. dólares)	
<i>Otros activos financieros:</i>		
Promoulet S.A.	19,818	19,818
<i>Ingreso diferido:</i>		
Corporación Favorita C.A.	6,472,365	5,657,160
Bebelandia S.A.	1,051,676	354,799
<i>Ingresos:</i>		
Corporación Favorita C.A.	149,830	119,888
Bebelandia S.A.	14,897	1,088

## 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 "Mall del Sur" a los concesionarios autorizados, cobrando 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. Durante el 2014, los contratos renovados

Al 31 de diciembre del 2014, se encuentran vigentes contratos de concesión para 138 locales comerciales, a plazos de 2 a 50 años, de acuerdo con los términos de los contratos suscritos.

Durante el año 2014, la Compañía suscribió renovaciones de contratos de concesión comercial con 79 concesionarios por US\$3,491,136, a los cuales se les cobró un valor por derecho de concesión (VDC) por US\$1,661,761.

**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 2014, la Compañía cargó a los resultados del año costos financieros por la emisión de obligaciones por US\$159,250 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 2014 y la fecha de emisión de los estados financieros (febrero 13 del 2015) 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 2014 han sido aprobados por la Administración en febrero 13 del 2015 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.

---

**ACTA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS DE LA COMPAÑÍA DENOMINADA VILLAGE PLAZA S.A. VIPLASA.** En la parroquia satélite urbana "La Puntilla" del cantón Samborondón de la provincia del Guayas, al 1er día del mes de abril de 2015, siendo las 12h10 de la mañana, en la oficina ubicada en la tercera planta alta del centro comercial "Village Plaza", situado en la vía La Puntilla-Samborondón, se encuentran presentes las siguientes personas: 1.- La señora doña LAURA SCHETTINI PEÑAHERRERA como representante legal de la compañía denominada INVERSION Y DESARROLLO INVEDE S.A., en su calidad de GERENTE GENERAL de la misma, quien es propietaria de 800.000 acciones ordinarias, nominativas y liberadas, cuyo valor nominal es de UN dólar de los Estados Unidos de América, cada una, las cuales representan parte del capital social de la compañía VILLAGE PLAZA S.A. VIPLASA; 2.- El señor abogado KLEBER PALMA ROSADO como representante convencional de la compañía VUDSE INVESTMENT S.A., en su calidad de APODERADO ESPECIAL de la misma, la cual a su vez comparece como APODERADA ESPECIAL del FIDEICOMISO ACCIONES VUDSE VP, quien es propietario de 200.000 acciones ordinarias, nominativas y liberadas, cuyo valor nominal es de UN dólar de los Estados Unidos de América, cada una, las cuales representan parte del capital social de la compañía VILLAGE PLAZA S.A. VIPLASA; y, 3.- El señor JOSÉ ENRIQUE RIBAS DOMENÉCH quien ostenta el cargo de GERENTE GENERAL de la compañía VILLAGE PLAZA S.A. VIPLASA. En virtud de que las dos personas jurídicas presentes son las titulares de dominio de la totalidad de las acciones en que se encuentra dividido y representado el capital social y pagado de la compañía y amparadas en el artículo 238 de la Ley de Compañías, actualmente vigente, éstas deciden en forma libre y voluntaria constituir la junta general ordinaria de accionistas de la compañía VILLAGE PLAZA S.A. VIPLASA. Para el efecto, por disposición de las personas presentes, actúa como Presidenta de esta junta general ordinaria de accionistas la señora LAURA SCHETTINI PEÑAHERRERA, por no encontrarse presente la Presidenta de la compañía; y, como Secretario, por disposición estatutaria, el señor JOSE ENRIQUE RIBAS DOMENECH por virtud de ser el Gerente General de la misma. En vista de lo resuelto, la Presidenta de la junta solicita al Secretario se sirva elaborar la lista de las personas asistentes a esta y certificar si ellas representan la totalidad del capital suscrito y pagado de la compañía, ante lo cual, el Secretario manifiesta que luego de elaborar la lista de las personas asistentes a esta junta y verificar el Libro de Acciones y Accionistas de la compañía, da fe que las dos personas jurídicas presentes son las titulares de dominio de la totalidad de las acciones en que se encuentra dividido y representado el capital social y pagado de la compañía. Por lo antes expuesto, la Presidenta declara válidamente constituida e instalada esta junta general ordinaria de accionistas de la compañía VILLAGE PLAZA S.A. VIPLASA por lo que a continuación propone a la junta el siguiente orden del día a tratarse: UNO.- Conocer y resolver sobre el informe del Comisario de la compañía respecto del ejercicio económico de la misma por el año 2014 así como sobre el informe del auditor externo por el mismo año; DOS.- Conocer y resolver sobre el informe del Gerente General de la compañía