



IMPORPOINT S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016

ÍNDICE

Informe de los auditores independientes
Estado de situación financiera
Estado de resultados integrales
Estado de cambios en el patrimonio
Estado de flujos de efectivo
Notas explicativas a los estados financieros



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores accionistas

Imporpoint S.A.

Guayaquil, 23 de marzo del 2017

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Imporpoint S.A. (la "Compañía") que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Imporpoint S.A. al 31 de diciembre del 2016 y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*".

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

Independencia

Somos independientes de Imporpoint S.A. de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.

Otra información

La Administración es responsable por la preparación de otra información. Otra información comprende el Informe anual de la Administración, que no incluye los estados financieros ni el informe de auditoría sobre los mismos, la cual fue obtenida antes de la fecha de nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.



Imporpoint S. A.
Guayaquil, 23 de marzo del 2017

En conexión con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el Informe anual de la Administración y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si por el contrario se encuentra distorsionada de forma material.

Sí, basados en el trabajo que hemos efectuado sobre esta información obtenida antes de la fecha de nuestro informe de auditoría, concluimos que existen inconsistencias materiales de esta información, nosotros debemos reportar este hecho. No tenemos nada que informar al respecto.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

La Administración de Imporpoint S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista para evitar el cierre de sus operaciones.

Los encargados de la Administración de la entidad son los responsables de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera de la Compañía.

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando existe. Los errores materiales pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar elusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración del control interno.



Imporpoint S. A.
Guayaquil, 23 de marzo del 2017

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables así como las respectivas divulgaciones efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión calificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden llevar a que la Compañía no continúe como una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos correspondientes de modo que logran su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de las auditorías planificadas y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Ricardo Lora Cooper

No. de Registro en la Superintendencia
de Compañías, Valores y Seguros: 011



David Repl N.
Apoderado Especial
No. de Licencia Profesional: 4837

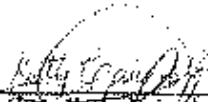
IMPORPOINT S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
 (Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	Nota	2016	2015
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	221,360	175,812
Cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar	7	26,241	57,498
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	15	40,548	40,159
Anticipos a proveedores		54,412	-
Otros activos		44,645	12,554
Total activos corrientes		387,206	286,023
Activos no corrientes			
Muebles, maquinaria y equipo	8	263,432	287,604
Propiedades de inversión	9	18,577,107	19,236,167
Otros activos no corrientes		12,125	12,233
Total activos no corrientes		18,852,664	19,535,964
Total activos		19,242,010	20,022,492

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


 Ing. José E. Ribas
 Gerente General

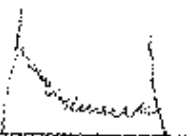

 CPA Katty Caceres
 Contadora General

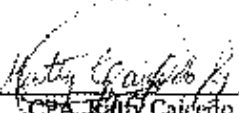
IMPORPOINT S.A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

PASIVOS Y PATRIMONIO	Nota	2016	2015
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar proveedores y otros cuentas por pagar	10	107,487	239,256
Otros impuestos y retenciones por pagar	11	78,906	54,345
Impuesto a la renta por pagar	11	755,500	535,876
Beneficios sociales		2,627	3,627
Ingresos diferidos	12	1,219,598	1,118,542
Depósitos en garantía		51,921	36,097
Total pasivos corrientes		2,275,989	1,977,693
Pasivos no corrientes			
Ingresos diferidos largo plazo	12	9,563,022	10,327,799
Obligaciones por beneficios definidos	13	33,838	26,197
Total pasivos no corrientes		9,596,860	10,353,996
Total pasivos		11,872,849	12,331,689
Patrimonio			
Capital social	14	2,009,810	2,009,810
Reserva legal		1,201,833	1,201,833
Reserva facultativa		-	488,766
Resultados acumulados		4,157,591	3,790,191
Total patrimonio		7,369,161	7,490,600
Total pasivos y patrimonio		19,242,010	19,822,289

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Ing. José E. Ribas
Gerente General

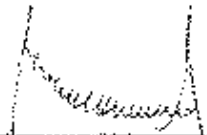

CPA Kathy Calcedo
Contadora General

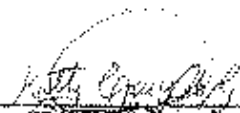
IMPORPOINT S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Nota	2016	2015
INGRESOS			
Valores mensual de concesión		5,034,966	4,957,344
Valores por derecho de concesión		514,315	611,898
Valores iniciales de concesión		486,005	542,698
Valores porcentual de concesión		387,160	347,482
		<u>6,022,446</u>	<u>6,459,422</u>
Costos generales y administrativos	13	(1,628,067)	(1,277,664)
Costos de venta	15	(154,997)	(256,341)
Otros ingresos, netos		<u>280,673</u>	<u>325</u>
		<u>(1,542,391)</u>	<u>(1,533,779)</u>
Utilidad operacional		<u>4,480,055</u>	<u>4,925,643</u>
Gastos financieros, netos	16	<u>(3,529)</u>	<u>(31,420)</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta		<u>4,476,526</u>	<u>4,894,223</u>
Impuesto a la renta	11	<u>(1,210,002)</u>	<u>(1,081,913)</u>
Utilidad neta y resultado integral del año		<u><u>3,266,524</u></u>	<u><u>3,812,310</u></u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Ing. José E. Ribas
Gerente General

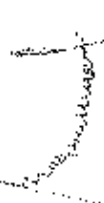

CP.A. Katty Calcedo
Contadora General

IMPORPOINT S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital social	Reserva legal	Reserva facultativa	Reservas acumuladas	Total
Saldo al 1 de enero del 2015	2,009,810	4,201,893	-	2,549,790	8,761,493
Resolución de la Junta General de Accionistas del 1 de abril del 2015:					
Asignación para reserva facultativa	-	-	488,769	(488,769)	-
Pago de dividendos sobre utilidades	-	-	-	(2,341,021)	(2,341,021)
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	-	3,790,191	3,790,191
Saldo al 31 de diciembre del 2015	2,009,810	4,201,893	488,769	3,790,191	10,490,663
Resolución de la Junta General de Accionistas del 19 de marzo del 2016:					
Pago de dividendos sobre utilidades	-	-	(488,769)	13,790,191	(4,278,603)
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	-	4,157,418	4,157,418
Saldo al 31 de diciembre del 2016	2,009,810	4,201,893	-	4,157,418	10,369,161

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Ing. José E. Rojas
Gerente General


CPA Karly Caicedo
Contadora General

IMPORPOINT S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en miles de dólares estadounidenses)**

	2016	2015
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Utilidad antes del impuesto a la renta	5,176,590	4,873,394
Más (menos) cargos (créditos) a resultados que no representan movimientos de efectivo:		
Depreciación para cuentas intangibles	2	762
Depreciación de muebles, maquinaria y equipo	8	27,624
Depreciación de propiedades de inversión	9	341,250
Bajas de muebles, maquinaria y equipo	8	20
Variación de ingresos diferidos	10	605,484
Provisión para jubilación patronal y desahucio	11	5,811
	5,889,728	5,886,525
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar	1	(22,175)
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	12	11
Anticipo a proveedores		(50,432)
Otras cuentas corrientes y no corrientes		59,074
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	10	41,160
Otros impuestos y retenciones por pagar	11	(1,071)
Beneficios sociales, otros	13	(776)
Depósitos en garantía		18,422
	5,867,547	5,885,004
Impuesto a la renta pagado	12	(174,582)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	4,696,538	5,710,422
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:		
Adquisiciones de muebles, maquinaria y equipo	8	(20,542)
Adquisiciones de propiedades de inversión	9	(625,686)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	(646,128)	(179,284)
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Pago de emisión de obligaciones		(1,004,800)
Pago de dividendos	14	(3,278,060)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	(3,724,860)	(1,283,684)
Distribución neto de efectivo	(3,724,860)	(1,283,684)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	375,617	625,924
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	281,260	375,617

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

Ing. José E. Ribas
Gerente General

CPA Kathy Calcedo
Contadora General

IMPORPOINT S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

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". La Compañía ha concesionado los locales comerciales que conforman dicho centro comercial, en su mayoría en plazos de hasta 50 años. Los correspondientes contratos de concesión establecen valores de derecho de concesión y mensuales de concesión.

Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía reporta un déficit de capital de trabajo de aproximadamente US\$667,155 (2015: US\$372,621), neto de aproximadamente US\$1,219,508 de ingresos diferidos (2015: US\$1,118,542). Este déficit ha sido producido fundamentalmente por el impuesto a la renta por pagar que se estima será cubierto con los valores mensuales de concesión. Al cierre del año 2016 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros, la Compañía ha cumplido con sus obligaciones con terceros.

1.1 Aprobación de los estados financieros -

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016, han sido emitidos con la autorización de fecha 14 de febrero del 2017 del Gerente General y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

1.2 Situación económica del país -

Durante el 2016 la situación económica del país continúa afectada por los bajos precios de exportación del petróleo, principal fuente de ingresos del Presupuesto General del Estado, así como también por la devaluación de otras monedas con respecto al Dólar de los Estados Unidos de América, moneda de uso legal en el Ecuador, la cual tiene un impacto negativo en las exportaciones no petroleras del país. Adicionalmente el terremoto ocurrido en abril del 2016 ocasionó importantes daños en la infraestructura de ciertas provincias del litoral ecuatoriano y cuantiosas pérdidas económicas.

Las autoridades económicas con el fin de afrontar estas situaciones han diseñado diferentes alternativas, entre las cuales tenemos: priorización de las inversiones, incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, disminución del gasto corriente, incremento temporal del impuesto al valor agregado, contribuciones tributarias extraordinarias a empresas y personas naturales, financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros (China), entre otras medidas. Así también, ha mantenido el esquema de restricción de importaciones a través de salvaguardas y derechos arancelarios con el fin de mejorar la balanza comercial, aspecto que se tenía previsto ir desmontando en el 2016; sin embargo resolvió diferir un año el cronograma de eliminación de las salvaguardas y dispuso que la fase de desmantelamiento se efectúe a partir de abril del 2017 hasta junio del 2017. No se cuenta aún con todos los elementos que permitan prever razonablemente la evolución futura de la situación antes comentada y, por lo tanto, su incidencia sobre la posición económica y financiera de la Compañía.

IMPORPOINT S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

La Administración de la Compañía considera que la situación antes indicada ha originado efectos en las operaciones de la Compañía tales como: rotación de clientes, incremento en la rotación de la cartera, ante lo cual se está adoptando las siguientes medidas: no incrementar los Valores Mensuales de Concesión y generar más actividades de marketing para atraer clientes, que considera le permitirán afrontar las situaciones antes indicadas y continuar operando en forma rentable.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

2.1. Bases de preparación de estados financieros -

Los presentes estados financieros de Imporpoint S.A. se han preparado sobre la base del costo histórico de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado normas, emendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

IMPORPOINT S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Texto	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 7	Enmiendas que afectan procedimientos seleccionados que permiten analizar los riesgos en los planes derivados de las actividades de financiación.	1 de enero 2017
NIC 12	Enmiendas que establecen el reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas, y aclaran cómo contabilizar los activos por impuestos diferidos, relacionados con instrumentos de deuda no clasificados a valor razonable.	1 de enero 2017
NIF 12	Mejoras con respecto a la clasificación del alcance de la norma "Información a revelar sobre participaciones en otras entidades".	1 de enero 2017
NIC 18	Mejoras relacionadas con la medición de una derivada o una respuesta contingente a un valor razonable.	1 de enero 2016
NIC 19	Enmiendas que clasifican aspectos referentes a los beneficios de propiedades de inversión y que los mismos deben realizarse cuando hay un cambio demostrable en el uso del activo.	1 de enero 2018
NIF 1	Enmiendas relacionadas a la eliminación de las excepciones a corto plazo para los ajustes por primera vez con respecto a la NIF 2, la NIC 19 y la NIF 10.	1 de enero 2018
NIF 2	Enmiendas que aclaran cómo contabilizar determinadas tipos de operaciones de tipo basadas en acciones.	1 de enero 2018
NIF 4	Enmienda a la NIF 4 "Contratos de seguros" relativa a la aplicación de la NIF 9 (Instrumentos financieros).	1 de enero 2018
NIF 9	Corresponde a la revisión final de la NIF 9, que incorpora las modificaciones anteriormente y a la NIC 39 y sus guías de aplicación.	1 de enero 2018
NIF 16	Publicación de la norma "Reporte integral de los ingresos por ventas de los contratos con los clientes", esta norma reemplazará a la NIC 11 y 18.	1 de enero 2018
IFRSIC 29	Adaptación a las transacciones en moneda extranjera o partes de transacciones en las que existe una contraprestación demandada o pagada en una moneda extranjera.	1 de enero 2016
NIF 16	Publicación de la norma "Arrendamientos", esta norma reemplazará a la NIC 17.	1 de enero 2019

La Compañía estima que la adopción de las enmiendas a las NIF antes descritas, así como de las nuevas interpretaciones, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

2.2. Cambio de política contable

La Compañía durante el 2016 adoptó la enmienda a la NIC 19 "Beneficios a los empleados" referente al cambio en la tasa de descuento utilizada para el cálculo de los beneficios post - empleo (Provisiones de jubilación patronal).

Las tasas de descuento anuales utilizadas en la determinación de las provisiones por beneficios post - empleo antes de la modificación a la NIC 19 para los años 2015 y 2014 fueron 8,68% y 8,68%, respectivamente, las cuales correspondían a la tasa promedio de los bonos del gobierno, publicada por el Banco Central del Ecuador, sin embargo; de acuerdo a la enmienda, se establece que para las monedas donde no exista un mercado amplio de bonos o obligaciones empresariales de alta calidad, se utilizará la tasa de los bonos corporativos de alta calidad denominados en esta moneda, siendo el dólar la moneda en la cual se liquidarán estos pasivos, la tasa de bonos de alta calidad, corresponde a la tasa promedio de los bonos corporativos emitidos en Estados Unidos de América, los cuales están denominados en la misma moneda en la que los beneficiarios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los de las

IMPORPOINT S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**
(Expresado en dólares estadounidenses)

obligaciones por pensiones hasta su vencimiento y que para el 2015 y 2014 correspondían al 5.44% y 5.44%, respectivamente.

El efecto de este asunto sobre los resultados de años anteriores fue de aproximadamente US\$2,000, el cual fue registrado por la Compañía en gastos corrientes del año 2016, pues su monto no es significativo tomando los estados financieros en su conjunto.

2.3. Efectivo y equivalentes de efectivo -

Incluye el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimientos originales de tres meses o menos.

2.4. Activos y pasivos financieros -

2.4.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias o pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía sólo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican seguidamente:

Préstamos y cuentas por cobrar: representados en el estado de situación financiera principalmente por cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar, cuentas por cobrar a compañías relacionadas, y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

Otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

IMPORPOINT S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.4.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior:

Reconocimiento -

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconoce cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial -

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo financiero; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior -

- a) **Préstamos y cuentas por cobrar:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:
 - (i) Cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar: Estas cuentas corresponden fundamentalmente a los montos por cobrar, por los valores iniciales de concesión otorgados a los clientes por los valores de derecho de concesión y valores mensuales de concesión, originados por contratos suscritos con los clientes concesionarios en el centro comercial. Se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado por cuanto no generan intereses y se recuperan hasta 30 días
 - (ii) Cuentas por cobrar compañías relacionadas: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por préstamos otorgados, se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son recuperadas en el corto plazo.
- b) **Otros pasivos financieros:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta dentro de esta categoría cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar. Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta 60 días.

IMPORPOINT S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.4.3 Deterioro de activos financieros

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. Al 31 de diciembre del 2015 se han registrado provisiones por deterioro de las cuentas por cobrar de clientes, que se presentan en el estado de situación financiera, netas de Cuentas por cobrar comerciales - Clientes.

2.4.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.5. Propiedades de inversión -

Representados por inmuebles (Centro comercial con tiendas/locales comerciales concesionados a terceros) que son mantenidos para generar rendimientos como resultado de su concesión en el largo plazo o a través del incremento en su valor o ambas, y que no son utilizados por la Compañía.

Las propiedades de inversión se reconocen inicialmente a su costo, incluyendo los costos de transacción relacionados y costo de endeudamiento. Los costos de endeudamiento incurridos con el fin de adquirir, construir o producir un activo calificando (un activo cuya construcción o producción demanda un período substancial de tiempo) son capitalizados como parte del costo del activo. Los costos de endeudamiento son capitalizados durante la fase de construcción del activo y cesa cuando el activo está sustancialmente finalizado, o se suspenden cuando la construcción es paralizada. En los años 2016 y 2015 todos los proyectos de la Compañía se liquidaron en plazos inferiores a un año, por lo que no se han activado costos de endeudamiento.

Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se registran al costo menos su depreciación. La depreciación de las propiedades de inversión se calcula por el método de línea recta para asignar su costo durante el estimado de su vida útil, la que es estimado en 50 años para el caso de los Edificios (Centro comercial), en el caso de mejoras y adecuaciones la depreciación se calcula sobre un estimado de vida útil de 10 años. Los terrenos no se deprecian.

Los valores residuales y la vida útil de las propiedades de inversión se revisan y ajustan, de ser necesario, a la fecha de cada estado de situación financiera.

IMPORPOINT S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

El valor en libros de las propiedades de inversión se castiga inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable.

2.6. Muebles, maquinarias y equipos -

Los muebles, maquinarias y equipos son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente.

Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones menores o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

La depreciación es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los muebles, maquinarias y equipos o de los componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y no considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de estos activos al término de su vida útil será irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas son las siguientes:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>
Maquinarias y equipos diversos	10
Equipos de telefonía	10
Muebles y enseres	10
Equipos de computación	3
Equipos de oficina y otros	10

Cuando el valor en libros excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

Las pérdidas y ganancias por la venta de muebles, maquinarias y equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Los intereses y otros costos de endeudamiento se capitalizan siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables. Un activo calificable es aquél que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso, período que la Administración ha definido como mayor a un año.

IMPORPOINT S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.7. Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros *

Los activos sujetos a depreciación (Muebles, maquinarias y equipos y Propiedades de inversión) se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podrán no recuperarse de su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que se genera flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo).

En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 no se ha identificado la necesidad de reconocer pérdidas por deterioro de activos no financieros.

2.8. Impuesto a la renta corriente *

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. A partir del año 2015, en caso de que los accionistas de una entidad se encuentren en paraísos fiscales o cuando no se informe la participación accionaria de la misma, se establece una tasa de impuesto de hasta el 25%.

El pago del "anticipo mínimo de impuesto a la renta", es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

En caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Durante el 2016 y 2015 la Compañía registró como impuesto a la renta corriente causado el valor determinado sobre la base del 22% y 25% sobre las utilidades gravables puesto que este valor fue mayor al anticipo mínimo del impuesto a la renta correspondiente.

Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados

IMPORPOINT S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando existe el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria. Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 la Administración de la Compañía no ha determinado diferencias temporales que le generen el reconocimiento de impuestos diferidos.

2.9. Beneficios a empleados -

Beneficios corrientes: se registran en el rubro de beneficios sociales del estado de situación financiera y corresponde únicamente a Décimo tercer sueldo.

Beneficios no corrientes: La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado y requerido por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador, este beneficio se denomina desahucio, sin embargo de esto al ser el único empleado el Gerente General al 31 de diciembre del 2016 y 2015 la Administración de la Compañía considera que no es aplicable el constituir la reserva de desahucio.

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconocen con cargo a los costos y gastos (resultados) del año aplicando el método de Costo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo a una tasa de 5.44% (2015: 8.68%) anual equivalente a la tasa promedio de los bonos corporativos de alta calidad, los cuales están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones hasta su vencimiento (2015: bonos de gobierno, publicado por el Banco Central del Ecuador).

Las hipótesis actuariales en adición a la tasa de descuento, incluyen variables como son, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incremento futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales que deberían ser registrados en Otros resultados integrales se cargan a resultados en el periodo en el que surgen, por cuanto su efecto no es significativo tomando los estados financieros en su conjunto. Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en resultados del año.

Al cierre del año las provisiones cubren al empleado que se encontraban trabajando para la Compañía.

IMPORPOINT S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**
(Expresado en dólares estadounidenses)

Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en resultados del año.

2.10. Reconocimiento de ingresos e ingresos diferidos -

La Compañía suscribe diversos tipos de contratos de concesión con sus clientes, los que legalmente reciben el nombre de "contratos de concesión". Generalmente en los contratos con clientes con períodos de corto y mediano plazo, se establecen las siguientes contraprestaciones: (i) valores recibidos al comienzo del contrato, o durante el primer año de concesión ("valores iniciales de concesión" (VIC) y "valores de derecho de concesión" (VDC)); (ii) valores recibidos mensualmente a lo largo del plazo contractual y conforme el uso de las instalaciones ("valores mensuales de concesión" (VMC)), y (iii) valor facturado anualmente al concesionario por concepto de Valor Porcentual de Concesión (VPC). En los casos de clientes con los que se suscriben contratos de largo plazo, generalmente clientes que concesionan espacios representativos del centro comercial a quienes se les denomina "clientes ancla", se pacta únicamente el cobro de "valores iniciales de concesión" (VIC).

Valores Iniciales de Concesión (VIC) y Valores de Derecho de Concesión (VDC)

Los "valores iniciales de concesión" (VIC) y "valores de derecho de concesión" (VDC) se reconocen inicialmente en el pasivo corriente dentro del rubro Ingresos diferidos y, posteriormente, se reconocen en resultados en línea recta en el plazo del contrato de concesión, independiente del momento de su cobro. Los valores a reconocer en el Estado de resultados integrales durante los próximos 12 meses se reconocen en el pasivo corriente y el saldo restante se reconoce en el pasivo no corriente.

Valores Mensuales de Concesión (VMC)

Representa el valor facturado mensualmente a los concesionarios por concepto de Valor Mensual de Concesión (VMC), los cuales son determinados en base a los metros cuadrados concesionados y el precio acordado en los contratos suscritos con los clientes y son reconocidos como ingresos en el estado de resultados integrales a partir del inicio de las operaciones en el Centro Comercial hasta la vigencia de los contratos de concesión suscritos con los clientes.

Valor Porcentual de Concesión (VPC)

Representa el valor facturado anualmente al concesionario, según cálculo establecido en el contrato de concesión. Este valor es reconocido como ingreso en el estado de resultados integrales a partir del inicio de las operaciones en el Centro Comercial hasta la vigencia de los contratos de concesión suscritos.

2.11. Distribución de dividendos -

La distribución de dividendos se deduce del patrimonio y se reconoce como pasivo corriente en los estados financieros en el período en el que los dividendos se aprueban por los accionistas de la Compañía.

IMPORPOINT S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**
(Expresado en dólares estadounidenses)

2.12. Reservas -

Legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

Facultativa

Corresponde a apropiaciones de las utilidades que se generan cada año y son de libre disponibilidad, previo disposición de la Junta General de Accionistas.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en el sector e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- Provisión por deterioro de cuentas por cobrar: La estimación para cuentas dudosas es determinada por la gerencia de la Compañía, en base a una evaluación de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos. La provisión para cuentas incobrables se carga a los resultados del año y las recuperaciones de cuentas provisionadas se acreditan a otros ingresos.
- Muebles, maquinarias y equipos y propiedades de inversión: La determinación de las vidas útiles que se evalúan al cierre de cada año.
- Provisiones por beneficios a empleados: Las provisiones de jubilación patronal y desahucio, se registran utilizando estudios actuariales practicados por profesionales independientes.

IMPORPOINT S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

4.1 Factores de riesgos financieros -

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

La administración de riesgos está bajo la responsabilidad de la Gerencia General.

a) Riesgo de mercado:

El riesgo de mercado nomina varios riesgos que tienen características comunes; la posibilidad de que la Compañía sufra pérdidas como consecuencia de las variaciones de mercado, derivadas de los activos que son propiedad de la Compañía. Entre los más comunes se encuentra:

- Riesgo de que el posicionamiento de la Compañía se vea afectado por su propia operación o por la operación de otros centros comerciales.

El principal riesgo que puede tener la Compañía es que el posicionamiento se vea afectado por su propia operación o por la operación de otros centros comerciales. Mall del Sur es un centro comercial con 12 años en el mercado; si bien es líder en el mercado de la ciudad de Guayaquil, en los últimos años se han inaugurado otros centros comerciales con nuevas marcas, lo cual implica que la Compañía mitigue ese riesgo con inversión en sus instalaciones y renovación de marcas concesionarias con el fin de que su participación de mercado no sufra variaciones. La Administración hace un monitoreo constante de la participación del Mall del Sur en el mercado y considera esta información en sus acciones de marketing y demás decisiones estratégicas con el objetivo de mantener la fidelidad de sus clientes, así como su posición de liderazgo.

b) Riesgo de crédito:

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalente de efectivo y depósitos en bancos e instituciones financieras, así como de la exposición al crédito de los clientes, el mismo que incluye las cuentas por cobrar. Respecto a bancos e instituciones financieras, la Compañía acepta a instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes determinan niveles de solvencia que garanticen estabilidad y respaldo a las inversiones de la Compañía.

El riesgo de crédito se presenta cuando existe una alta probabilidad de que los clientes no cumplan con sus obligaciones contractuales.

IMPORPOINT S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

La Compañía se encuentra expuesta a un riesgo bajo en relación a su cartera de clientes ya que se mantiene un control recurrente y el historial de pagos de los clientes no muestra mayor deterioro.

Durante el ejercicio 2016, los ingresos de la Compañía ascienden a US\$6,922,440 (2015: US\$6,459,312) y el saldo de las cuentas por cobrar comerciales netas a corto plazo a la misma fecha ascienden a US\$26,741 (2015: US\$57,998) considerando una estimación de incobrabilidad de US\$761 (2015: US\$4,919).

La Compañía mantiene su efectivo y equivalentes de efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

Entidad financiera	Calificación (1)	
	2016	2015
Prodabanco S.A.	AAA-	AAA-
Banco del Austro	AA-	AA-

(1) Datos obtenidos de Calificadoras de Riesgos autorizadas al 30 de junio del 2016 y 30 de septiembre del 2015.

c) Riesgo de liquidez:

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de la concesión de espacios, para administrar esta liquidez la Compañía cuenta con un flujo proyectado a doce meses.

A continuación se analiza los pasivos financieros no derivados de la Compañía sobre bases netas agrupadas sobre la base del periodo remanente a la fecha del estado de situación financiera hasta la fecha de su vencimiento. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

	Montos de Ende
2016	
Cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar	162,437
2015	
Cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar	134,256

4.2 Administración del riesgo de capital -

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el de salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

IMPORPOINT S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**
(Expresado en dólares estadounidenses)

La Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida para el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo préstamos corrientes y no corrientes, proveedores y compañías relacionadas) menos el efectivo y equivalentes al efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de cada año fueron los siguientes:

	2016	2015
Cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar	167,437	232,256
	167,437	232,256
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	(223,460)	(315,503)
Deuda neta	(55,923)	(83,247)
Total patrimonio	7,369,162	7,490,607
Capital total	7,313,238	7,407,360
Ratio de apalancamiento	-1%	-1%

IMPORPOINT S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros

A continuación se presentan los valores libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	Corriente	
	2016	2015
Activos financieros medidos al costo		
Efectivo y equivalentes de efectivo	221,360	375,817
Activos financieros medidos al costo amortizado		
Cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar	29,541	57,008
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	40,108	40,259
Total activos financieros	<u>290,949</u>	<u>473,084</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado		
Cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar	452,417	232,256
Total pasivos financieros	<u>452,417</u>	<u>232,256</u>

El valor en libros de cuentas por cobrar corrientes, efectivo y equivalente de efectivo, y otros activos y pasivos financieros se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	2016	2015
Efectivo en caja	42,717	60,730
Equivalentes (1)	178,643	106,087
	<u>221,360</u>	<u>166,817</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, representan saldos en cuentas corrientes en instituciones financieras, los cuales no generan intereses.

IMPORPOINT S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

7. CUENTAS POR COBRAR CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	2016	2015
Valores de deterioro de cartera (VDC)	506	20,301
Valores normales de cartera (VMC)	10,081	23,254
Otros	36,915	162
	<u>37,502</u>	<u>62,917</u>
Provisión para cuentas incobrables	<u>(7,611)</u>	<u>(2,340)</u>
Total	<u>29,891</u>	<u>60,577</u>

A continuación se muestra un análisis de antigüedad de los saldos al cierre de cada periodo:

	2016		2015	
Por cobrar	21,516	86%	20,943	34%
Ventidas				
Hasta 90 días	177	1%	8,748	14%
91 a 180 días	-	0%	2,740	3%
181 a 360 días	996	4%	-	0%
Más de 360	<u>3,013</u>	<u>11%</u>	<u>21,454</u>	<u>34%</u>
	<u>25,525</u>		<u>32,942</u>	

El movimiento por la provisión por deterioro de cartera, es el siguiente:

	2016	2015
Saldo inicial	4,919	4,158
Incrementos	-	766
Utilizaciones (1)	<u>(3,158)</u>	<u>-</u>
Saldo final	<u>1,761</u>	<u>4,924</u>

(1) Corresponde a la baja de la cuenta por cobrar a "El Dolanazo" con una antigüedad mayor a 3 años, la administración no espera recuperar dicho valor.

IMPORPOINT S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

8. MUEBLES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS

	Maquinarias y equipos	Equipos de reducción	Equipos de oficina y demás	Muebles y escribanos	Equipos de computación	Total
Al 1 de enero del 2015						
Costo	1,648,717	284	239,769	383,793	1,937	2,282,500
Depreciación acumulada	(1,600,323)	(261)	(183,400)	(392,387)	(1,861)	(2,178,332)
Valor en libros	48,394	23	56,369	91,406	176	104,168
Movimientos año						
Adiciones (1)	21,037	-	-	31,224	578	52,641
Retiros, venta	-	-	-	(2,424)	-	(2,424)
Revaluación	-	-	-	2,095	-	2,095
Transferencias	-	-	1,901	1,900	-	3,801
Depreciación	(17,258)	(203)	(6,581)	(12,561)	(1,841)	(38,444)
Valor en libros	31,136	3	50,788	79,865	135	162,027
Al 1 de enero del 2016						
Costo	1,774,709	284	239,770	427,085	767	2,442,515
Depreciación acumulada	(1,607,351)	(234)	(183,400)	(392,387)	(1,861)	(2,185,233)
Valor en libros	167,358	50	56,370	334,700	186	258,664
Movimientos año						
Adiciones	-	-	44,843	7,209	-	52,052
Depreciación	(10,608)	-	(1,031)	(12,000)	(1,874)	(25,513)
Valor en libros	156,750	50	55,339	322,709	186	235,234
Al 31 de diciembre del 2016						
Costo	1,774,709	284	239,770	427,085	767	2,442,515
Depreciación acumulada	(1,607,351)	(234)	(183,400)	(392,387)	(1,861)	(2,185,233)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2016	167,358	50	56,370	334,700	186	258,664

(1) Al 31 de diciembre del 2015, las adquisiciones representan principalmente los costos incurridos en la compra de bulacas y palmeras para patio de comidas del Centro Comercial.

IMPORPOINT S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

a) Composición

	Terreno	Edificio	Construcciones en curso	Adquisición de edificio	Total
Al 1 de enero del 2013					
Costo	3,340,000	10,028,114	1,958,971	-	15,327,085
Depreciación acumulada	-	(3,405,128)	-	-	(3,405,128)
Valor en libros	3,340,000	6,622,986	1,958,971	-	11,921,957
Al 31 de enero del 2015					
Adquisición	-	-	858,388	-	858,388
Transferencias	-	2,070,505	(2,041,433)	503,564	-
Depreciación	-	(21,208)	-	-	(21,208)
Valor en libros	3,340,000	8,672,283	816,955	503,564	13,332,802
Al 1 de enero del 2016					
Costo	3,380,000	19,038,679	-	503,564	22,922,243
Depreciación acumulada	-	(3,748,180)	-	-	(3,748,180)
Valor en libros	3,380,000	15,290,499	-	503,564	19,174,063
Al 31 de diciembre del 2016					
Depreciación	-	(6,106,480)	-	(112,779)	(6,219,259)
Valor en libros	3,380,000	9,184,019	-	390,785	13,954,804
Al 31 de diciembre del 2016					
Costo	3,380,000	19,038,679	-	503,564	22,922,243
Depreciación acumulada	-	(3,882,688)	-	(112,779)	(4,095,467)
Valor en libros	3,380,000	15,155,991	-	390,785	18,926,776

IMPORPOINT S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

b) Valor razonable de propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son medidas bajo el modelo de costo, en cumplimiento de la norma vigente se realiza un análisis del valor razonable para lo cual la Compañía utiliza datos de mercados observables siempre que sea posible. De acuerdo a las NIIF, los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valorización, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios) o indirectamente (derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables.

Al 31 de diciembre del 2016 el valor razonable de las propiedades de inversión asciende a aproximadamente US\$40,400,000, monto determinado bajo los lineamientos del nivel 2.

c) Técnicas de valoración utilizados para obtener el nivel 2 de valores razonables

El nivel 2 usado para determinar el valor razonable de terrenos y edificio, se basó en los precios de venta comparables de terrenos cercanos a los de la Compañía, y en los costos de construcción actuales por m2.

10. CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	2016	2015
Proveedores (1)	149,502	171,543
Fondo de garantía	11,592	35,920
Otras cuentas por pagar	6,313	9,564
	<u>167,407</u>	<u>217,027</u>

- (1) Al 31 diciembre del 2016 y 2015, representa saldos pendientes de pago por compras de bienes y servicios los cuales tienen vencimientos promedio de 60 días y no generan intereses.

IMPORPOINT S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

14. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

a) Situación fiscal

Los años 2013 al 2016, se encuentran abiertos a revisión fiscal por parte de las autoridades correspondientes.

b) Pasivos por impuestos corrientes

	2016	2015
Impuesto al valor agregado - IVA y retenciones	75,225	17,998
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	4,344	6,277
Contribución solidaria sobre remuneraciones	427	-
	<u>78,996</u>	<u>24,275</u>

Conciliación tributaria-contable del impuesto a la renta corriente

A continuación se detalla la determinación del impuesto sobre los años terminados al 31 de diciembre de cada año:

	2016	2015
Utilidad antes de impuesto a la renta y participación lateral	<u>5,176,520</u>	<u>4,872,124</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta	<u>5,176,520</u>	<u>4,872,124</u>
Más: (-) Gastos no deducibles	<u>164,397</u>	<u>45,284</u>
	<u>5,340,917</u>	<u>4,917,408</u>
Base imponible tarifa 25% sobre US\$4,986,826 (2015: US\$4,917,288)	<u>1,235,102</u>	<u>1,229,288</u>
Base imponible tarifa 25% sobre US\$554,091 (2015: US\$ -)	<u>138,523</u>	<u>-</u>
Impuesto a la renta causado	<u>1,373,625</u>	<u>1,229,288</u>
Monto asumido por accionistas	<u>(16,023)</u>	<u>-</u>
Gasto de impuesto a la renta	<u>1,357,602</u>	<u>1,229,288</u>
Impuesto a la renta causado	<u>1,357,602</u>	<u>1,229,288</u>
(-) Retenciones	<u>(410,125)</u>	<u>(146,017)</u>
Impuesto a la renta por pagar	<u>947,477</u>	<u>1,083,271</u>

IMPORPOINT S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

c) 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\$15 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 2016 y 2015, no superaron el importe acumulado mencionado.

12. INGRESOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre del 2016, 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. También incluyen el Valor mensual de concesión (VMC) de Banco de Guayaquil a un plazo de 4 años.

	2016	2015
Valor inicial de concesión (VIC), Valor de Derecho de Concesión (VDC) y Valor Mensual de Concesión (VMC)		
Pasivo corriente	1,518,508	1,416,542
Pasivo no corriente	9,561,022	10,527,799
	<u>10,782,530</u>	<u>11,646,341</u>

Los saldos de ingresos diferidos no corrientes al 31 de diciembre serán devengados en los siguientes plazos:

Años	2016	2015
2017	-	1,077,406
2018	1,184,418	1,044,896
2019	1,031,810	950,297
2020 en adelante	<u>7,346,784</u>	<u>7,506,200</u>
	<u>9,561,022</u>	<u>10,527,799</u>

IMPORPOINT S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**
(Expresado en dólares estadounidenses)

13- OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

El movimiento de jubilación patronal es el siguiente:

	2016	2015
A 1 de enero	25,397	25,366
Costo por servicios corrientes	4,624	4,808
Costo financiero (intereses)	241	280
Costo por servicios pasados	989	823
Pérdidos / (ganancias) actuariales	1,588	-
	<u>33,838</u>	<u>26,307</u>

Los importes reconocidos en la cuenta de resultados son los siguientes:

	Jubilación	
	2016	2015
Costo por servicios corrientes	4,624	4,808
Costos financieros (intereses)	241	280
Costo por servicios pasados	989	823
Pérdidos / (ganancias) actuariales	1,588	-
	<u>7,442</u>	<u>5,911</u>

Las principales hipótesis actuariales usadas fueron:

	2016	2015
Tasa de rotación actuarial	3.74%	4.00%
Tasa de descuento	5.44%	4.68%
Índice de crecimiento salarial	1.67%	4.73%
Tasa media de contribución actuarial	4.12%	4.12%
Tasa de mortalidad (1)	TM IESS 2002	TM IESS 2002

(1) Corresponden a las Tablas de mortalidad publicadas por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social en el año 2002.

IMPORPOINT S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

14. PATRIMONIO

a) Capital social

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2016 consiste en 2,009.810 de acciones de valor nominal unitario de US\$1, todas ordinarias y nominativas.

La composición accionaria del capital pagado al 31 de diciembre del 2016 y 2015 es la siguiente:

Accionista	Número de acciones	%
Garplus S.A.	803,924	40%
Corporación Favorita C.A.	503,924	25%
Fideicomiso de Administración de acciones Vudse MS. (1)	401,962	20%
	2,009,810	100%

- (1) El 8 de agosto del 2016, se transfirieron 401,962 acciones del anterior accionista al Fideicomiso de Administración de Acciones Vudse MS. Esta transferencia fue inscrita en la Superintendencia de Compañías el 8 de junio del 2016.

b) Dividendos pagados

En el año 2016, se pagaron dividendos correspondientes a los resultados del año 2015 por US\$4,278,960. Al cierre del 2016 no se registra saldos por pagar.

IMPORPOINT S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

15- GASTOS POR NATURALEZA

a) Los costos y gastos operacionales agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

2016	Gastos generales y administrativos	Gastos de venta	Total
Remuneraciones y beneficios sociales	205,717	-	205,717
Comisiones	11,831	-	11,831
Publicidad	-	184,997	184,997
Depreciaciones y amortizaciones	703,327	-	703,327
Honorarios	227,488	-	227,488
Alquiler de terrenos	600	-	600
Impuestos	300,065	-	300,065
Mantenimiento	88,410	-	88,410
Seguros	42,605	-	42,605
Otros gastos	57,933	-	57,933
	<u>1,638,067</u>	<u>184,997</u>	<u>1,823,064</u>

2015	Gastos generales y administrativos	Gastos de venta	Total
Remuneraciones y beneficios sociales	204,109	-	204,109
Comisiones	47,722	-	47,722
Publicidad	-	248,551	248,551
Depreciaciones y amortizaciones	379,175	-	379,175
Honorarios	254,873	9,890	264,763
Alquiler de terrenos	600	-	600
Impuestos	143,906	-	143,906
Mantenimiento	117,212	-	117,212
Seguros	49,545	-	49,545
Otros gastos	80,521	-	80,521
	<u>1,277,663</u>	<u>258,441</u>	<u>1,536,104</u>

IMPORPOINT S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

16. GASTOS E INGRESOS FINANCIEROS

	2016	2015
Ingresos financieros		
Intereses ganados		4,096
Gastos financieros		
Intereses y comisiones por emisión de obligaciones		(51,250)
Otros intereses	(1,017)	(1,014)
Gastos bancarios	(842)	(601)
	<u>(1,859)</u>	<u>(51,755)</u>

17. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2016 y 2015, con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a las compañías con accionistas comunes, con participación accionaria significativa en la Compañía:

	Relación	2016	2015
Cuentas por cobrar - corriente			
City Mall S.A.	Accionista	8,115	8,115
Corporación Favorita C.A.	Accionista	(12,033)	(32,044)
Ingresos diferidos - pasivo corriente y no corriente			
Corporación Favorita C.A.	Accionista	6,381,650	4,306,857
Behelândia S.A.	Accionista	1,600,815	1,021,413
Ingresos			
Corporación Favorita C.A.	Accionista	153,217	115,508
Behelândia S.A.	Accionista	21,398	30,263

IMPORPOINT S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

Remuneraciones personal clave de la gerencia

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 la alta gerencia comprende el Gerente General (único empleado bajo relación de dependencia de la compañía), cuyos costos por remuneración se detallan en la Nota 16.

18. CONTRATOS RELACIONADOS

1. Contrato de concesión comercial

A partir de junio del 2003, la Compañía inicia sus operaciones comerciales concesionando 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). Además se determinó un valor mensual de concesión (VMC) a cobrarse 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 2016 y 2015, 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 2016 se suscribieron renovaciones de contratos de concesión comercial con 25 concesionarios por US\$417.698 a los cuales se les cobró un valor por derecho de concesión (VDC) por US\$240.549 y en el año 2015, la Compañía suscribió renovaciones de contratos de concesión comercial con 22 concesionarios por US\$554.650, a los cuales se les cobró un valor por derecho de concesión (VDC) por US\$326.804.

11. Contrato de administración del centro comercial

El 15 de diciembre del 2013, Imporpoint S.A. renovó el contrato con Seruvi S.A. para la administración del centro comercial hasta el 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.

IMPORPOINT S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**
(Expresado en dólares estadounidenses)

- 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 mensuales más el impuesto al valor agregado.

19. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.