



IMPORPOINT S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017

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, 27 de marzo del 2018

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Imporpoint S.A. (la "Compañía") que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 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 2017 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.



Imporpoint S.A.
Guayaquil, 27 de marzo del 2018

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.

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 nuestros procedimientos obtenidos durante la auditoría, o si por el contrario se encuentra distorsionada de forma material.

Si, 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, así como debemos reportar este hecho. No tenemos nada que informar al respecto.

Responsabilidades 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 ni 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.

Responsabilidades 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



Impartidor S. A.
Guayaquil, 27 de marzo del 2018

opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de una incurrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la vulneración del control interno.

- 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 puedan 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 hagamos la atención de 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 un relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planeada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Ricardo Esteban Cordero

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



Ricardo Esteban Cordero
Auditorado Especial
N.º de Matrícula Profesional: 4837

IMPORPOINT S.A.**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)**

ACTIVOS	2017	2016
Activos corrientes		
Cuentas y equivalentes de efectivo	6	228,950
Cuentos por pagar al cliente y otros activos por cobrar	7	23,506
Cuentos por cobrar a compañías relacionadas	17	40,119
Activo por impuestos		215
Otros activos		41,765
Total activos corrientes		<u>334,555</u>
Activos no corrientes		
Muebles, maquinaria y equipo	9	22,418
Pagadores de largo plazo	0	12,377,007
Otros activos no corrientes		12,125
Total activos no corrientes		<u>12,411,550</u>
Total activos		<u>12,746,105</u>

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



Ing. José E. Rivas
Gerente General



C. Kelly Castro
Contadora General

IMPORPOINT S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

PASESIVO Y PATRIMONIO	2017	2016
Pasivos corrientes		
Cuentas por pagar, provisionales y otras cuentas por pagar	40	119,637
Otros pasivos corrientes	21	4,300
Impuestos a pagar	44	8,170
Beneficios sociales		1,627
Ingresos diferidos	48	1,738,871
Deudas a largo plazo		87,958
Total pasivos corrientes		<u>1,950,563</u>
Pasivos no corrientes		
Deudas a largo plazo	18	8,613,648
Obligaciones por beneficios diferidos	11	20,444
Total pasivos no corrientes		<u>8,634,092</u>
Total pasivos		<u>10,584,655</u>
Patrimonio		
Capital social	44	1,700,813
Reserva legal		4,824,823
Reserva de utilidades		157,418
Reserva de depreciación		1,301,669
Total patrimonio		<u>3,684,723</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>14,269,378</u>

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



 Ing. José E. Ribot
 Gerente General



 Nancy Espinoza
 Contadora General

IMPORPOINT S.A.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota	2017	2016
Ingresos			
Valores en material de construcción		5,178,056	5,034,040
Valores por servicios de construcción		7,34,080	512,825
Valores por intereses de construcción		293,096	989,007
Valores potencial de construcción		280,009	397,160
		<u>6,785,241</u>	<u>6,933,032</u>
Cargos generales y administrativos			
Costos de venta	15	(1,079,288)	(1,198,057)
Otros ingresos, netos	17	(1,70,400)	(181,957)
		<u>28,821</u>	<u>280,673</u>
		<u>(1,420,867)</u>	<u>(1,999,341)</u>
Utilidad operacional			
		5,049,173	5,380,049
Gastos financieros, netos			
Utilidad antes del impuesto a la renta	16	(2,650)	2,650
		<u>3,499,623</u>	<u>5,376,520</u>
Impuesto a la renta			
	11	(1,16,487)	(1,219,082)
		<u>3,903,136</u>	<u>4,157,438</u>

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



 Ing. José E. Ribes
 Gerente General



 Nancy Cecilia Casarini
 Gerente General

IMPORPOINT S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**
(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

	2017	2016
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Ingresos antes de impuestos a la renta	5,835,635	5,074,970
Efecto de cambios en los activos y pasivos no operacionales neto de efectos de cambio de moneda		
Depreciación de inmuebles, equipos y otros	46,299	41,427
Amortización de propiedades de inversión	628,024	624,000
Efecto de cambios, ganancias y pérdidas	1,573	-
Variación de activos financieros	1,219,890	(963,561)
Efecto de pago por intereses pagados y de impuesto	3,128	2,121
	<u>7,743,549</u>	<u>4,781,057</u>
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar clientes y otros créditos por cobrar	(46,650)	1,294
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	-	1
Activos por vender	34,394	(54,014)
OTROS ACTIVOS FINANCIEROS Y FINANCIEROS	47,479	(24,383)
Cuentas por pagar a proveedores y otros créditos por pagar	(66,296)	(74,474)
Otros ingresos y otros créditos por pagar	(5,000)	(1,321)
Depositos en efectivo	(11,487)	47,584
	<u>4,666,686</u>	4,682,795
Impuesto a la renta pagado:	<u>(1,394,710)</u>	<u>(1,615,604)</u>
Flujo neto generado por las propias operaciones	<u>3,271,976</u>	<u>3,067,191</u>
Flujo de efectivo en las actividades de inversión:		
Adquisición de inmuebles, equipos y otros	-	(20,000)
Efecto de venta de activos no operacionales de inversión	-	(20,000)
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Pagos de dividendos	(1,390,000)	(1,390,000)
Efecto de emisión de acciones en las actividades de financiamiento	(1,785,000)	(1,408,000)
Resultados neto de efectivo y equivalentes de efectivo	<u>1,881,976</u>	<u>1,249,191</u>
Efecto de variaciones de efectivo a través del año	<u>222,895</u>	<u>371,007</u>
Exceso y equivalentes a efectivo al final del año	<u>2,104,871</u>	<u>1,620,198</u>

Las notas explicativas a estos son parte integrante de los estados financieros.



Ing. José K. Ribas
 Gerente General



Elio E. Carrión
 Contador General

IMPORPOINT S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (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 concesiionado 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 2017, la Compañía reporta un déficit de capital de trabajo de US\$647,573 (2016: US\$667,155), neto de US\$ 1,256,071 de ingresos diferidos (2016: US\$1,219,508). Este déficit se produce principalmente por el impuesto a la renta por pagar que se estima será cubierto con los valores mensuales de concesión. Al cierre del año 2017 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros, la Compañía ha cumplido con sus obligaciones con terceros y relacionadas.

1.1. Aprobación de los estados financieros -

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017, han sido emitidos con la autorización de fecha 21 de febrero del 2018 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 2017 la situación económica del país ha presentado leves indicios de recuperación, sin embargo los precios de exportación del petróleo, principal fuente de ingresos del Presupuesto General del Estado, no han recuperado niveles de años anteriores, lo cual continúa afectando la liquidez de ciertos sectores de la economía del país.

Las autoridades continúan enfrentando esta situación y han implementado varias medidas económicas, entre las cuales tenemos: priorización de las inversiones, incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, financiación del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros (China), incremento en ciertos tributos, entre otras medidas. Si bien el esquema de salvaguardias, que se implementó para restringir las importaciones y mejorar la balanza comercial, se desmanteló en junio del 2017, a partir de noviembre de este año se implementó un esquema de tasas arancelarias para ciertos productos en función de los países de los productos importados.

La Administración de Imporpoint S.A. considera que la situación antes indicada ha mejorado gradualmente las operaciones de los concesionarios. Adicionalmente se está adoptando las siguientes medidas: incremento de los Valores Mensuales de Concesión, mantener los descuentos del promotor aprobados en el año anterior a los concesionarios; cambiar estrategias de marketing para atraer clientes, que considera la permitirán continuar operando en forma rentable.

IMPORPOINT S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación, se detallan 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 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 íntegra, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

Los presentes estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones cuantitativas. 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.

Al 31 de diciembre del 2017, se han publicado normas, enmiendas, mejoras o interpretaciones a las normas existentes, que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

IMPORPOLI S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.2. Efectivo y equivalentes de efectivo -

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

2.3. Activos y pasivos financieros -

2.3.1 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 de propósito 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 2017 y 2016, 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.

2.3.2 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.

IMPORPOINT S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

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 de derecho de concesión y valores mensuales de concesión, originados por contratos suscritos con los clientes concluidos 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 con partidas relacionadas:** Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por préstamos otorgados, se reconocen a su valor nominal y no tienen fechas establecidas de pago. No se calculan intereses por cuanto constituyen un efecto no es significativo para los estados financieros en su conjunto.
- 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.

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 por 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 por cobrar se ha deteriorado. Al 31 de diciembre del 2016 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 a clientes y otras cuentas por cobrar.

IMPORPOINT S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares en estado unidos)

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 ha transferido el activo a un tercero sin retener su riesgo y beneficios del activo. Un pasivo se eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han Equilado.

2.4 Propiedades de inversión -

Representadas por inmuebles (Centro comercial con tiendas/locales comerciales concesionarios/ arrendados a terceros) que son mantenidas para generar rendimientos como resultado de su construcción/ arrendamiento en el largo plazo o a través del incremento en su valor o ambas, y que no son utilizadas 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 calificado (un activo cuya construcción o producción demanda un período sustancial de tiempo) son capitalizables como parte del costo del activo. Los costos de endeudamiento son capitalizados durante la fase de construcción del activo y cesan cuando el activo está sustancialmente finalizado, o se suspenden cuando la construcción es paralizada. En los años 2017 y 2016 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 estimada en 30 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.

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.

2.5. Muebles, maquinarias y equipos -

Los muebles, maquinaria 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 capitalizables cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente.

EMPORPOINT S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

Los otros descargos posteriores a compra incluyen 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 poseen vida útil (diferenciadas y no considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía es ilia que el valor de resalvación de estos activos al término de su vida útil se es irrelevante). Las estimaciones de vida útil 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:

Tipo de activo	Numero de años
Maquinarías y equipos diversos	10
Equipos de oficina	10
Cables y redes	10
Equipos de computación	5
Equipos de oficina y otros	10

Cuando el valor en libros excede a su monto recuperable, esto 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.

2.6. 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 indiquen 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 flujo de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo).

En el caso que el monto del valor libros del activo excede a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 no se ha identificado la necesidad de reconocer pérdidas por deterioro de activos no financieros.

IMPORFOINT S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.7. 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. En caso de que los accionistas de una entidad se encuentren en paraísos fiscales o cuando no se informó 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 causable 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, la cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

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 en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando las 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 los 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 2017 y 2016 la Administración de la Compañía no ha determinado diferencias temporales que le generen el reconocimiento de impuestos diferidos.

IMPORPOINT S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 (Figuras en dólares estadounidenses)

2.8. Beneficios a empleados -

Beneficios cuantitativos: 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 de finido para jubilación patronal, unificado y requerido por las leyes laborales estatutorias. Adicionalmente de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos de terminación de la relación laboral por desabucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el voluntario 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 determina desabucio, sin embargo de esto al ser el único empleado el Cerezo General al 31 de diciembre del 2017 y 2016 la Administración de la Compañía considera que no es aplicable el constituir la reserva de desabucio.

La Compañía de termina 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 Utilitario 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 5,34% (2016: 5,41%) anual equivalente a la tasa promedio de los bonos corporativos de alta calidad de Los Estados Unidos de Norteamérica, 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.

Las hipótesis actuariales en adición a la tasa de descuento, incluyen variables como sexo, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incrementos 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 Integrale y 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 total empleado de la Compañía.

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

IMPORPOINT S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**
(Expresado en dólares estadounidenses)

2.9. 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 cuatro prestaciones: (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 con plazos de largo plazo, generalmente clientes que concesionan espacios representativos del centro comercial a quienes se les denomina "clientes ancla", se paga 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 remanente se reconoce en el pasivo no corriente. En el caso de algún desistimiento de la administración en primera instancia determina el valor a devolver según la tabla establecida en cada contrato de existir la misma, posteriormente mediante negociaciones con el cliente definen el valor y forma de devolvérselo al cliente por dicho desistimiento.

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.

2.10. Distribución de dividendos -

La distribución de dividendos se declara del patrimonio y se reconoce como pasivo corriente en los estados financieros en el periodo 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 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.11. Reservas

Legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiarse 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 la distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

Reservada

Corresponde a apropiaciones de las utilidades que se generan cada año y son de libre disponibilidad, previa 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 afecten 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 detección 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 desahorro, se registran midiendo estudios actuariales predictivos por profesionales independientes.

IMPORPOINT S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (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 tasas 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 incluye 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.

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 13 años en el mercado; si bien es líder en el mercado de la ciudad de Guayaquil, en el sector, en los últimos años se han inaugurado otros centros comerciales en nuevas marcas, lo cual implica que la Compañía mitigue ese riesgo con inversión en sus instalaciones y renovación de marcas convencionales 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 garantizan estabilidad y respaldo a las inversiones de la Compañía.

EMIRPOINT S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

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

Entidad financiera	Calificación (1)	
	2017	2016
Provincia S.A.	AAA-	AAA-
Banca de América	AA-	AA

(1) Datos obtenidos de Superintendencia de Bancos.

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

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

Durante el ejercicio 2017, los ingresos de la Compañía ascienden a US\$6,700,678 (2016: US\$6,900,110) y el saldo de las cuentas por cobrar comerciales netas a sólo plazo a la misma fecha ascienden a US\$73,396 (2016: US\$26,711) considerando una estimación de incobrabilidad de US\$0 (2016: US\$761).

c) Riesgo de liquidez:

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de la comisión 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 período 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.

	Monto de flujo
2017:	
Cuentas por pagar comerciales y otros pasivos por pagar	11,611
2016:	
Cuentas por pagar proveedores y otros pasivos por pagar	107,480

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 operar 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 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el 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. Durante los años 2017 y 2016, debido al volumen de excedentes de liquidez que ha generado la Compañía, no ha sido necesario el considerar estrategias de apalancamiento.

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:

	Cuentas en	
	2017	2016
Activos financieros medidos al costo		
Activos financieros medidos al costo		
Activos financieros medidos al costo sin ajuste		
Cuentas corrientes en dólares de los Estados Unidos	268,712	312,000
Activos financieros medidos al costo con ajuste		
Cuentas corrientes en dólares de los Estados Unidos	75,278	75,278
Cuentas por cobrar comerciales	-12,028	60,148
Activos por pagar a largo plazo	206	21,498
Activos financieros	-107	11,642
Total activos financieros	231,861	390,566
Pasivos financieros medidos al costo		
Cuentas por pagar a corto plazo		
Cuentas corrientes	11,211	242,117
Total pasivos financieros	11,211	242,117

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.

IMVORPOINT S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**
(Representado en dólares estadounidenses)

6. RECIBIVO Y EQUIVALENTES DE RECIBIVO

	2017	2016
Depositos	\$ 105	\$ 205
Cartera de recibivos	25,751	25,143
	<u>25,856</u>	<u>25,348</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, se presentan saldos en cuentas corrientes en instituciones financieras, los cuales no generan intereses.

7. CUENTAS POR COBRAR CUENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	2017	2016
Valores en proceso de emisión (VPE)	10,400	9,000
Valores mensuales de cobranza (VMC)	90,140	87,000
Otros	(20)	(4,000)
	<u>100,520</u>	<u>92,000</u>
Reserva por incobrables	-	(700)
Total	<u>100,520</u>	<u>91,300</u>

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

Por cobrar	2017		2016	
	\$	%	\$	%
Menos de 30 días	2,000	2%	177	2%
31 a 60 días	1,100	1%	0%	0%
61 a 90 días	10,000	10%	100	1%
Más de 90	-	0%	1,000	1%
	<u>13,100</u>		<u>277</u>	

IMPORPOINT S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**
(Expresado en dólares estadounidenses)

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

	2017	2016
Saldo inicial	261	4.419
Cálculos (1)	(760)	(4.057)
Saldo final	<u> </u>	<u> </u>

- (1) Corresponde a la baja de una cuenta por cobrar 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 2017**
(Excepto saldo en dólares estadounidenses)

8. MUEBLES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS

	Maquinarias y Equipos	Equipos de informática	Muebles, oficinas	Equipos de oficina varios	Equipos de informática	Equipos de oficina varios	Equipos de informática	Equipos de informática	Equipos de informática
Al 1 de enero del 2017									
Costo	1,072,799	984	457,770	457,770	984	457,770	984	984	984
Depreciación acumulada	(2,712,221)	(284)	(2,232,881)	(2,232,881)	(284)	(2,232,881)	(284)	(284)	(284)
Valor en libros	(1,639,422)	100	224,889	224,889	100	224,889	100	100	100
Modificaciónes									
Incrementos	1,826,000	-	1,000	1,000	-	1,000	-	-	-
Disposiciones	(36,578)	-	(2,000)	(2,000)	-	(2,000)	-	-	-
Al 31 de enero del 2017	1,759,422	100	223,889	223,889	100	223,889	100	100	100
Costo	11,010,500	216	970,000	970,000	216	970,000	216	216	216
Depreciación acumulada	(9,251,078)	(101)	(846,120)	(846,120)	(101)	(846,120)	(101)	(101)	(101)
Valor en libros	1,759,422	115	123,880	123,880	115	123,880	115	115	115
Modificaciónes 2017									
Compra, 2017	-	-	(2,000)	(2,000)	-	(2,000)	-	-	-
Bajas, depreciación (1)	(1,826,000)	-	(1,000)	(1,000)	-	(1,000)	-	-	-
Bajas, venta (2)	(17,078)	-	(1,000)	(1,000)	-	(1,000)	-	-	-
Al 31 de diciembre del 2017	1,726,344	115	120,880	120,880	115	120,880	115	115	115
Costo	2,700,799	984	2,000	2,000	984	2,000	984	984	984
Depreciación acumulada	(924,455)	(869)	(879,200)	(879,200)	(869)	(879,200)	(869)	(869)	(869)
Valor en libros	1,776,344	115	1,120,800	1,120,800	115	1,120,800	115	115	115

(1) Al 31 de diciembre del 2017, las bajas representan principalmente el retiro por salteamiento de los autos navidad.

IMPORPOINT S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**
(Expresado en dólares estadounidenses)

7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

a) Composición

	2017	2016	Alteración de años	Total
Al 31 de enero del 2016				
Costo	4.200.000	3.911.817	288.183	4.200.000
Depositos acumulados	-	2.700.000	(2.700.000)	(2.700.000)
Valor en libros	4.200.000	1.211.817	2.988.183	4.200.000
Al 31 de enero del 2017				
Deposición	-	6.700.000	(6.700.000)	(6.700.000)
Valor en libros	4.200.000	7.911.817	(3.711.817)	4.200.000
Al 31 de enero del 2017				
Costo	2.300.000	19.000.000	(16.700.000)	2.300.000
Depositos acumulados	-	1.200.000	(1.200.000)	(1.200.000)
Valor en libros	2.300.000	17.800.000	(15.500.000)	2.300.000
Movimientos 2017				
Deposición	-	(500.000)	(500.000)	(500.000)
Valor en libros	2.300.000	17.300.000	(15.000.000)	2.300.000
Al 31 de diciembre del 2017				
Costo	6.500.000	38.000.000	(31.500.000)	6.500.000
Depositos acumulados	-	14.000.000	(14.000.000)	(14.000.000)
Valor en libros	6.500.000	24.000.000	(17.500.000)	6.500.000

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 valoración, 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 2017 el valor razonable de las propiedades de inversión asciende a aproximadamente US\$41.000.000, monto determinado bajo los lineamientos del nivel 2.

IMPORPOINT S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)****b) 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

	2017	2016
Proveedores	10,995	6,400
Fideicomiso	11,520	11,988
Otros cuentas por pagar	2,821	5,081
	<u>15,336</u>	<u>23,469</u>

(1) Representar saldos pendientes de pago por compra de bienes y servicios los cuales tienen vencimientos promedio de 60 días y no generan intereses.

11. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO**a) Situación fiscal**

Los años 2013 al 2017, se encuentran abiertos a revisión fiscal por parte de las autoridades correspondientes.

b) Pasivos por impuestos corrientes

	2017	2016
Impuesto al valor agregado - IVA y retenciones	48,753	14,426
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	1,261	4,346
Contribución social sobre remuneraciones	-	107
	<u>50,014</u>	<u>18,879</u>

IMPORPOINT S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional, y; (ii) aquellas sociedades de turismo receptivo,

- Reducción de tarifa de impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas u exportadores habituales del 3% en la tarifa de impuesto a la renta. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.
- El Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo de impuesto a la Renta pagado y el impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto. Así también para el cálculo del anticipo del Impuesto a la Renta se excluirá los pasivos relacionados con sueldos por pagar, 13^o y 14^o remuneración, así como aportes patronales al seguro social obligatorio.
- Disminución del monto para la obligatoriedad de efectuar pagos a través del Sistema Financiero de US\$ 5.000 a US\$ 1.000 el monto determinado para la obligatoriedad de utilizar a cualquier institución del sistema financiero para realizar el pago, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito y débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico.
- Se establece la devolución ISD para exportadores habituales, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario.

La Administración de la Compañía considera que las mencionadas el principal impacto que tendrán es el incremento de la tasa de impuesto a la renta.

d) 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 2017 y 2016, no superaban el importe acumulado mencionado.

IMPORPOINT S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR PLAZO TERMINADO DEL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

12. INGRESOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre del 2017, corresponde la porción corriente y largo plazo por concepto de Valor Inicial de Concesión (VIC) y Valor de Derrocho de Concesión (VDC) de 13 concesionarios, a plazos de 2 a 50 años, de acuerdo con los términos de los contratos suscritos. También incluye el Valor mensual de concesión (VME) de Banco de Guayaquil a un plazo de 5 años y Banco Solidario a un plazo de 7 años.

	2017	2016
Valor Inicial de concesión (VIC) - Banco de Guayaquil (VIC) y Banco Solidario (VIC)		
Porción corriente	1,047,117	1,110,000
Porción largo plazo	8,722,649	9,365,177
	<u>9,769,766</u>	<u>10,475,177</u>

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

Años	2017	2016
2018	-	1,481,175
2019	1,148,249	1,032,660
2020	1,250,240	1,551,104
2021 en adelante	<u>6,374,311</u>	<u>6,390,232</u>
	<u>8,772,800</u>	<u>8,975,171</u>

13. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

El movimiento de jubilación principal es el siguiente:

	2017	2016
A sal. 2016	21,825	24,287
Costo por beneficios corrientes	2,102	4,824
Costo financiación - 2017	0	241
Costo del seguro de jubilación	1,071	988
Pérdidas / (Ganancias) financieras	<u>(1,400)</u>	<u>2,200</u>
	<u>23,608</u>	<u>32,540</u>

IMPORPOINT S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**
(Expresado en dólares estadounidenses)

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

	Jubilación	
	2017	2016
Costo por servicios recibidos	5.182	4.544
Costos financieros incurridos	157	141
Costo por servicios perdidos	1.368	988
Pérdidas (ganhos) actuariales (*)	11.971	1.688
	<u>5.378</u>	<u>7.361</u>

(1) Registra los en sus balances del año por no ser significativos para los estados financieros en su conjunto.

Tasas principales brutas y actuariales usadas fueron:

	2017	2016
Tasa de mortalidad normal	10.1%	10.4%
Tasa de discapacidad	0.30%	0.40%
Tasa de crecimiento salarial	5.77%	5.0%
Tasa de mortalidad (1)	10.408900%	10.185200%

(1) Corresponde a las Tablas de mortalidad publicadas por el Instituto Costarricense de Seguridad Social en el año 2007.

14. PATRIMONIO

a) Capital social

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2017 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 es la siguiente:

Compañía	2017		2016	
	Acciones	%	Acciones	%
Compañía Imporpoint S.A.	1,981,140	98.1%	1,956,844	97.4%
Imporpoint S.A.	28,670	1.4%	-	0.0%
Imporpoint S.A. (Compañía)	20,000	1.0%	-	0.0%
Compañía S.A.	0	0.0%	52,966	2.6%
Faltan acciones administradas de las acciones (valor US\$1)			120,900	6.0%
	<u>2,030,810</u>	<u>100.0%</u>	<u>2,030,710</u>	<u>100.0%</u>

IMPORPOINT S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**
(Expresada en dólares estadounidenses)

- (1) El 27 de abril del 2017, se transfirieron 803.924 acciones de Imporpoint S.A. a: Corporación Favorita C.A., Almacén Juan Investment Corporation y Vudse Investment S.A. por 335,035, 1215,035 y 122.854 respectivamente. El 18 de mayo del 2017 se transfirieron 401.962 acciones del Fideicomiso de administración de acciones Vudse MS a Vudse Investment S.A. Estas transferencias fueron inscritas en la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros el 15 y 24 de mayo del 2017 respectivamente.

b) Dividendos pagados

En el año 2017, se pagaron dividendos correspondientes a los resultados del año 2016 por US\$3,400,000 y el valor de US\$757,518 fue destinado a Reservas Facultativas, de la cual se distribuyó como dividendos el valor de US\$200,000 en diciembre del 2017. Al cierre del 2017 y 2016 no se registra nada de dividendo por pagar.

15. GASTOS POR NATURALEZA

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

Año	Clasificación operacional	2017 U.S.D.	2016 U.S.D.
	Provisión de salarios y beneficios sociales	741,221	-
	Comisiones	2,681	-
	Industria	-	176,142
	Seguros sociales y otros seguros	4,246,977	-
	Impuestos	667,266	-
	Alquiler de inmuebles	420	-
	Depreciación	140,074	-
	Financiamiento	45,447	-
	Seguros	- 472	-
	Gastos varios	65,224	-
		<u>7,000,286</u>	<u>176,142</u>
Año	Clasificación operacional	Costos de otros	Total
	Amortización de activos intangibles	106,377	106,377
	Provisión	1,811	1,811
	Industria	-	176,142
	Depreciación de inmuebles	773,457	773,457
	Depreciación	200,481	200,481
	Seguros de seguros	100	100
	Impuestos	300,000	300,000
	Mejoras a inmuebles	10,010	10,010
	Seguros	40,700	40,700
	Gastos varios	57,078	57,078
		<u>1,078,003</u>	<u>1,078,003</u>

IMPORPOINT S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Exposición en dólares estadounidenses)

16. GANIOS FINANCIEROS, NETO

	2017	2016
Ganios financieros		
Clasificación	11,100	(87,11)
Unos bonos	1,100	1300
	<u>12,200</u>	<u>(5,636)</u>

17. SALIDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2017 y 2016, con compañías y partes relacionadas. Se incluye la denominación de compañías relacionadas a las compañías con accionistas comunes, con participación accionaria significativa en la Compañía:

	Detalle	2017	2016
Locales para alquiler			
City Mall S.A.	Alquiler	8,171	5,105
Compañía Fomento CA	Alquiler	27,820	22,000
		<u>35,991</u>	<u>27,105</u>
Ingreso de alquiler - por el uso de inmuebles			
Compañía Fomento CA	Alquiler	6,000,000	1,626,000
Urbelinda S.A.	Alquiler	6,287,25	1,000,000
		<u>12,287,25</u>	<u>2,626,000</u>
Interés			
Compañía Fomento CA	Interés	153,214	155,200
Urbelinda S.A.	Interés	2,219	18,100
		<u>155,433</u>	<u>173,300</u>

Remuneración personal clave de la gerencia

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 la alta gerencia comprende al Gerente General (único en pleado bajo relación de dependencia de la Compañía), cuyos costos por remuneración se detallan en la Nota 15.

18. CONTRATOS RELACIONADOS

I. Contrato de concesión comercial

A partir de junio del 2005, la Compañía inicia sus operaciones en los locales concesionados 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 cancelarse una vez que el centro comercial se encuentre operando por el plazo estipulado en cada contrato con los concesionarios.

IMPORPOINT S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, se encuentran vigentes contratos de concesión para 198 locales comerciales, a plazos de 2 a 30 años, de acuerdo con los términos suscritos en dichos contratos.

Durante el 2017, la Compañía se suscribió bien en renovaciones de contratos de concesión comercial con 12 concesionarios por US\$261,061 (2016: con 25 concesionarios por US\$417,698), a los cuales se les cobró un valor por derecho de concesión o (VM) por US-\$226,587 (2016: US\$441,549).

II. Contrato de administración del centro comercial

El 13 de diciembre del 2014, Imporpoint S.A. renovó el contrato con Servi S.A. para la administración del centro comercial hasta el 1 de enero del 2019. Durante la vigencia del contrato, Servi S.A. recibe a título de retribución todos los valores dinerarios y en especie que recibe directamente de todos los usuarios de concesión comercial que cobro, así como de todos los auspicios, las principales actividades que debe cumplir son las siguientes:

- Contratar por su cuenta y riesgo las campañas publicitarias, espacios publicitarios y servicios 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 deben cancelar. Servi 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. Servi S.A. podrá apropiarse de dichos valores o Imporpoint S.A. reservará y no reconocerá la legitimidad de dichos contratos.
- Deberá acatar de forma irrestricta e inmediata, todas las instrucciones que Imporpoint S.A. impartir respecto de la administración del centro comercial.

Adicionalmente, deberá por su cuenta, riesgo y costo, adquirir los equipos y materiales que utilicen 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 concepto de honorarios a Servi S.A. el valor de US\$8.000 mensuales más el impuesto al valor agregado.

IMPORPOINT S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**
(Expresado en dólares estadounidenses)

19. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2017 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.