

IMPORPOINT S.A. 110069



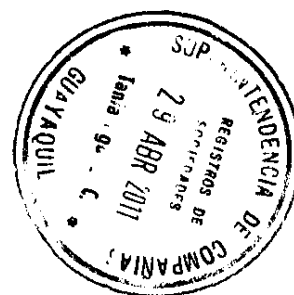
03/04/2014

**ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 y 2009**

INDICE

Páginas No.

Informe de los Auditores Independientes	1 - 2
Balances Generales	3 - 4
Estados de Resultados	5
Estados de Patrimonio de los Accionistas	6
Estados de Flujos de Caja	7 - 8
Notas a los Estados Financieros	9 - 27





Auditorías Integrales INTEGRALAUDIT Cía. Ltda.
Cdla. IETEL Ave. Francisco de Orellana Mz. 30
Edificio BAUHAUS Piso 1 Oficina 6
Telf.: 2271515 / 2641988 / Fax: 6036417
www.integralaudit.kom.ec
Guayaquil - Ecuador

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de
Imporpoint S. A.:

Informe sobre los Estados Financieros

1. Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Imporpoint S. A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2010 y los correspondientes estados de resultados, de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Gerencia por los Estados Financieros

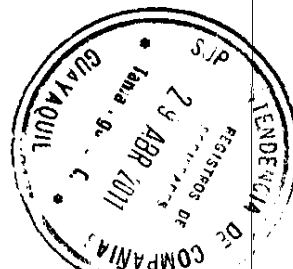
2. La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF y del control interno determinado por la gerencia como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores materiales.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

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



Opinión

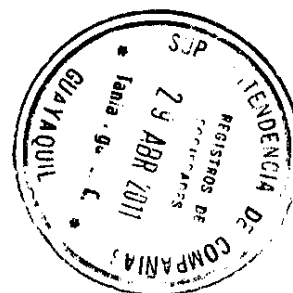
4. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Imporpoint S. A. al 31 de diciembre del 2010, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Asunto de énfasis

5. Tal como se menciona en la nota 2, los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2010 son los primeros que la Compañía ha preparado aplicando NIIF. Con fines comparativos, dichos estados financieros incluyen cifras correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2009 y saldos patrimoniales al 31 de diciembre del 2008 (fecha de transición), los que han sido ajustados conforme a las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2010. Las cifras que se presentan con fines comparativos, ajustadas conforme a NIIF, surgen de los estados financieros correspondientes a los años terminados el 31 de diciembre del 2009 y 2008 preparados de acuerdo con las normas contables vigentes en aquel momento, sobre los que emitimos nuestros informes de auditoría con opinión favorable, el 26 de marzo del 2010 y el 13 de marzo del 2009, respectivamente. Los efectos más significativos de la adopción de las NIIF sobre la información financiera de la Compañía se describen en la nota 3. Como parte de nuestra auditoría de los estados financieros al 31 de diciembre del 2010, hemos auditado los ajustes detallados en la nota 3. En nuestra opinión, tales ajustes son razonables a efectos de presentar la información financiera a las fechas mencionadas de acuerdo con NIIF.

Integraaudit.
Guayaquil, Enero 21, 2011
SC-RNAE 616

Carlos Carza C.
Carlos Carza C.
Socio
Registro # 0.7746

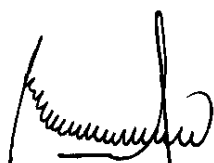


IMPORPOINT S.A.**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

(Expresados en U. S. dólares)

ACTIVOS	Notas	Diciembre 31, 2010	2009	Enero 1, 2009
ACTIVOS CORRIENTES:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	562,704	52,656	387,804
Activos financieros mantenidos hasta el Vencimiento	6	1,100,000		
Cuentas por cobrar	7	629,075	193,807	200,801
Otros activos		2,438		
Total activos corrientes		<u>2,294,217</u>	<u>246,463</u>	<u>588,605</u>
PROPIEDADES:				
	8			
Edificio		16,610,780	16,610,780	16,610,780
Terreno		3,380,000	3,380,000	3,380,000
Maquinarias y equipos		1,585,012	1,585,012	1,585,012
Muebles y enseres		362,176	340,277	334,590
Equipos de seguridad y comunicación		162,787	162,787	162,787
Obras en curso		6,082	6,082	
Total		22,106,837	22,084,938	22,073,169
Menos depreciación acumulada		<u>(3,326,285)</u>	<u>(2,778,644)</u>	<u>(2,239,373)</u>
Propiedades, neto		<u>18,780,552</u>	<u>19,306,294</u>	<u>19,833,796</u>
OTROS ACTIVOS		<u>64,672</u>	<u>74,802</u>	<u>78,932</u>
TOTAL		<u>21,139,441</u>	<u>19,627,559</u>	<u>20,501,333</u>

Ver notas a los estados financieros

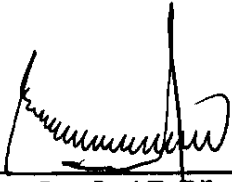
Ing. José E. Ribas
Gerente GeneralC.P.A. Katty Caicedo
Contadora General

IMPORPOINT S. A.**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

(Expresados en U. S. dólares)

PASIVOS Y PATRIMONIO	Notas	Diciembre 31, 2010	2009	Enero 1, 2009
PASIVOS CORRIENTES:				
Préstamos	9	1,400,000	2,410,418	3,051,682
Cuentas por pagar	10	6,817	2,762,334	1,794,224
Pasivos por impuestos corrientes	14	521,636	411,331	385,583
Gastos acumulados	11	<u>129,183</u>	<u>57,667</u>	<u>17,250</u>
Total pasivos corrientes		<u>2,057,636</u>	<u>5,641,750</u>	<u>5,248,739</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:				
Préstamos	9	5,600,000		708,811
Ingresos diferidos	12	9,321,455	10,206,616	11,212,841
Obligación de beneficios definidos		<u>7,721</u>	<u>7,721</u>	<u>7,721</u>
Total pasivos no corrientes		<u>14,929,176</u>	<u>10,214,337</u>	<u>11,929,373</u>
PATRIMONIO:				
	13			
Capital social		1,303,930	1,180,834	1,061,098
Reserva legal		466,931	466,931	230,106
Utilidades retenidas		<u>2,381,768</u>	<u>2,123,707</u>	<u>2,032,017</u>
Total patrimonio		<u>4,152,629</u>	<u>3,771,472</u>	<u>3,323,221</u>
TOTAL		<u>21,139,441</u>	<u>19,627,559</u>	<u>20,501,333</u>

Ver notas a los estados financieros

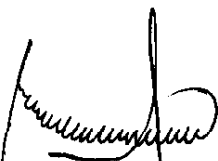

Ing. José E. Ribas
Gerente General
C.P.A. Katty Caicedo
Contadora General

IMPORPOINT S. A.**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

(Expresados en U. S. dólares)

	Notas	2010	2009
INGRESOS:			
Valor mensual de concesión		3,954,413	3,779,994
Concesión de locales comerciales	12	1,048,282	1,135,761
Otros		<u>189,195</u>	<u>259,825</u>
Total		<u>5,191,890</u>	<u>5,175,580</u>
GASTOS:			
Depreciación		550,557	539,270
Intereses		295,145	279,218
Sueldos	17	271,048	261,597
Publicidad		210,000	302,260
Impuestos		128,142	120,287
Honorarios		285,823	68,025
Seguros		73,720	58,413
Comisiones		48,157	20,482
Otros		<u>142,230</u>	<u>335,511</u>
Total		<u>2,004,822</u>	<u>1,985,063</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		3,187,068	3,190,517
IMPUESTO A LA RENTA	14	<u>(797,580)</u>	<u>(791,043)</u>
RESULTADO INTEGRAL		<u>2,389,488</u>	<u>2,399,474</u>

Ver notas a los estados financieros

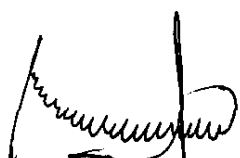
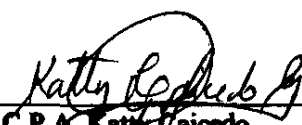

Ing. José E. Ribas
Gerente General
C.P.A. Katty Caicedo
Contadora General

IMPORPOINT S. A.**ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

(Expresados en U. S. dólares)

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Utilidades Retenidas</u>	<u>Total</u>
Enero 1, 2009	1,061,098	230,106	2,032,017	3,323,221
Utilidad neta			2,399,474	2,399,474
Dividendos, nota 10			(1,951,223)	(1,951,223)
Capitalización	119,736		(119,736)	
Apropiación	<u> </u>	<u>236,825</u>	<u>(236,825)</u>	<u> </u>
Diciembre 31, 2009	1,180,834	466,931	2,123,707	3,771,472
Utilidad neta			2,389,488	2,389,488
Dividendos, nota 10			(2,008,331)	(2,008,331)
Capitalización	<u>123,096</u>	<u> </u>	<u>(123,096)</u>	<u> </u>
Diciembre 31, 2010	<u>1,303,930</u>	<u>466,931</u>	<u>2,381,768</u>	<u>4,152,629</u>

Ver notas a los estados financieros

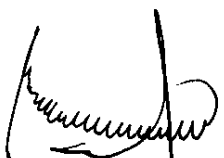
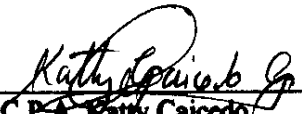

Ing. José E. Ribas
Gerente General
C.P.A. Kathy Caicedo
Contadora General

IMPORPOINT S. A.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

(Expresados en U. S. dólares)

	2010	2009
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	5,160,132	4,932,702
Pagado a proveedores	(2,595,839)	(3,142,172)
Intereses pagados	(254,446)	(239,511)
Otros ingresos, neto	<u>11,859</u>	<u>253,657</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>2,321,706</u>	<u>1,804,676</u>
FLUJOS DE EFECTIVO PARA ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Inversiones financieras	(1,100,000)	
Adquisición de propiedades, neto	(29,073)	(11,768)
Venta de propiedades	4,263	
Otros activos	<u>3,000</u>	<u>(3,000)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(1,121,810)</u>	<u>(14,768)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO PARA ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Sobregiro bancario	(22,807)	22,807
Nuevas obligaciones a largo plazo	7,000,000	
Pago de obligaciones a largo plazo	(652,811)	(646,882)
Pago de prestamos a terceros	(141,200)	
Dividendos pagados	(4,025,030)	(1,400,000)
Compañías relacionadas	(2,848,000)	(100,981)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	<u>(689,848)</u>	<u>(2,125,056)</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:		
Aumento (disminución) neto durante el año	510,048	(335,148)
Saldo al comienzo del año	<u>52,656</u>	<u>387,804</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	<u>562,704</u>	<u>52,656</u>

(Continúa...)

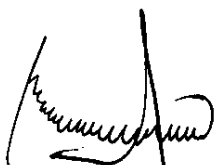

Ing. José E. Ribas
Gerente General
C.P.A. Katy Caicedo
Contadora General

IMPORPOINT S. A.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (CONTINUACION...)
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

(Expresados en U. S. dólares)

	2010	2009
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Utilidad neta	<u>2,389,488</u>	<u>2,399,474</u>
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Depreciación de propiedades	550,557	539,270
Amortización de otros activos	7,130	7,130
Ingresos diferidos	(885,161)	(1,006,225)
Ganancia en venta de propiedades	(1,741)	
Baja de propiedades	1,737	
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar	90,694	6,994
Cuentas por pagar	102,879	(182,384)
Gastos acumulados	<u>66,123</u>	<u>40,417</u>
Total ajustes	<u>(67,782)</u>	<u>(594,798)</u>
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>2,321,706</u>	<u>1,804,676</u>

Ver notas a los estados financieros

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

IMPORPOINT S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

1. INFORMACIÓN GENERAL

Imporpoint S. A. ("la Compañía") fue constituida en la ciudad de Guayaquil en septiembre del 2002 y su actividad principal es la administración de los fondos generados por la concesión de los locales comerciales del Centro Comercial "Mall del Sur" que está ubicado en el sector sur de la ciudad de Guayaquil.

El Centro Comercial "Mall de Sur", de propiedad de la Compañía, fue inaugurado el 28 de octubre del 2004 y el costo incurrido en la adquisición del terreno, construcción y adquisición de activos para su funcionamiento fue de US\$22 millones.

En el año 2004, la Compañía suscribió contrato por un período de 10 años con Seruvi S. A. para la administración del Centro Comercial, y en enero 4 del 2010, se suscribió un nuevo contrato con Seruvi S. A. para la operación y administración con un plazo de vigencia de 2 años contados a partir de la fecha de suscripción del contrato, nota 18.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Estado de Cumplimiento – Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF").

El estado de situación financiera de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre del 2009 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2009, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la administración de la Compañía como parte del proceso de conversión a NIIF para el año terminado el 31 de diciembre del 2010.

Los estados financieros de Imporpoint S. A. al 31 de diciembre del 2009, los cuales fueron emitidos por la Compañía con fecha 26 de marzo del 2010, fueron preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos (PCGA anteriores), tal como se define en la NIIF 1 *Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera*, en lo relacionado a la preparación del estado de situación financiera de acuerdo a NIIF al 1 de enero del 2010. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

Estos estados financieros presentan razonablemente la posición financiera de Imporpoint S. A. al 31 de diciembre del 2010, los resultados de las operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales. El detalle de las estimaciones y juicios contables críticos se detallan en la Nota 4.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2010, aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan.

Bases de Preparación – Los estados financieros de Imporpoint S. A. comprenden el estado de situación financiera al 1 de enero del 2009 (fecha de transición), 31 de diciembre del 2009 y 31 de diciembre del 2010, el estado de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2010 y 2009. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”).

Efectivo y Equivalentes de Efectivo – El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

Cuentas por Cobrar – Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El ingreso por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como otros ingresos y se calcula utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultaría inmaterial.

Propiedades:

- **Medición en el momento del reconocimiento inicial** - Las partidas de propiedades se miden inicialmente por su costo. El costo de las propiedades comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Gerencia y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.
- **Medición posterior al reconocimiento inicial** - Después del reconocimiento inicial, las
- propiedades son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

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

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

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades, las vidas útiles y valores residuales usados en el cálculo de la depreciación:

<i>Item</i>		<i>Vida</i>
<i>útil (en años)</i>		<i>Valor</i>
<i>residual</i>		
Edificio	50	Sin valor residual
Maquinarias y equipos	10	Sin valor residual
Equipos de seguridad	10	Sin valor residual
Equipos de comunicación	10	Sin valor residual
Muebles y enseres	10	Sin valor residual
Equipos de computación	3	Sin valor residual

- **Retiro o venta de propiedades** - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo de propiedades es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

Deterioro del valor de los activos - Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venta y el valor en uso.

Si el importe recuperable de un activo calculado es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo se reduce a su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

Préstamos - Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el período del préstamo usando el método de interés efectivo.

Los préstamos se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

Cuentas por Pagar - Las cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como gastos financieros y se calcula utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultaría inmaterial.

Impuestos - El impuesto a la renta por pagar (corriente) se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula a la tasa del 25% de acuerdo con disposiciones legales, nota 11.

Provisiones - Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que comporten beneficios económicos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

Beneficios a empleados – El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada periodo.

Reconocimiento de ingresos – Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, como sigue:

- **Valor Mensual de Concesión** – Representa el valor facturado mensualmente a los concesionarios por concepto de Valor Mensual de Concesión (VMC), los cuales son determinados en base a los metros cuadrados concesionados y el precio acordado en los contratos suscritos con los clientes y son reconocidos como ingresos en el estado de resultados a partir del inicio de las operaciones del Centro Comercial hasta la vigencia de los contratos de concesión suscritos con los clientes.
- **Concesión de locales comerciales** – Representan los ingresos por concepto del Valor Inicial de Concesión (VIC) que fueron registrados como ingresos diferidos en base a las facturas emitidas a los clientes y son reconocidos como ingresos en el estado de resultados a partir del inicio de las operaciones del Centro Comercial en base a la vigencia de los contratos de concesión suscritos con los clientes.

Gastos – Son registrados al costo histórico. Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen.

Activos financieros – La Compañía clasifica sus activos financieros en: i) activos financieros mantenidos hasta su vencimiento y ii) préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La Administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

- **Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento** – Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, que la administración de la Compañía tiene la intención y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Si la Compañía vendiese un importe significativo de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificaría como disponible para la venta.

Estos activos financieros son medidos inicialmente al valor razonable más los costos de transacción. Posteriormente, son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier deterioro, reconociendo los ingresos por intereses sobre una base de acumulación efectiva en otros ingresos.

- **Préstamos y cuentas por cobrar** – Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y cuentas por cobrar incluyen las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

Pasivos financieros – Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se haya incurrido en la transacción.

Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas – La Compañía no ha aplicado las siguientes NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Fecha de vigencia</u>
Enmiendas a la NIIF 1	Exención limitada de las revelaciones comparativas de la NIIF 7 para los adoptantes por primera vez	Julio 1, 2010
Enmiendas a la NIIF 7	Revelaciones - Transferencias de activos financieros	Julio 1, 2011
NIIF 9 (enmendada en 2010)	Instrumentos financieros	Enero 1, 2013
NIC 24 (revisada en 2009)	Revelaciones de partes relacionadas	Enero 1, 2011
Enmiendas a la NIC 32	Clasificación de emisión de derechos	Febrero 1, 2010
Enmienda a la CINIIF 14	Prepagos de requerimiento de fondos mínimos	Enero 1, 2011
CINIIF 19	Extinción de pasivos financieros con instrumentos de patrimonio	Julio 1, 2010

La NIIF 9 *Instrumentos financieros* emitida en noviembre de 2009 y modificada en octubre de 2010 introduce nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros y para la baja en cuentas.

- La NIIF 9 exige que todos los activos financieros reconocidos que están dentro del alcance de la NIC 39 *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y medición* sean medidos posteriormente a su costo amortizado o a su valor razonable. Específicamente, las inversiones de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo es recoger los flujos de efectivo contractuales, y que tienen como flujos de efectivo únicamente los pagos de principal e intereses sobre el principal pendiente son generalmente medidas a su costo amortizado al final de los periodos contables posteriores. Todas las otras inversiones de deuda y las inversiones de capital son medidas a sus valores razonables al final de los periodos contables posteriores.
- El efecto más significativo de la NIIF 9 en relación con la clasificación y la medición de los pasivos financieros se refiere a la contabilización de los cambios en el valor razonable de un pasivo financiero (designado como a valor razonable con cambios a través de resultados) atribuible a los cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo. Específicamente, según la NIIF 9, para los pasivos financieros designados como a valor razonable con cambios a través de resultados, el importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a los cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo se reconocerá en otro resultado integral, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral cree o amplíe un error contable en los resultados del periodo. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero, posteriormente no será reclasificado a resultados. Anteriormente, según la NIC 39, el importe

total del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como a valor razonable con cambios a través de resultados fue reconocido en el resultado del período.

La NIIF 9 es efectiva para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2013, permitiéndose la aplicación anticipada.

La Compañía anticipa que la NIIF 9 que será adoptada en los estados financieros por el período anual que comenzará el 1 de enero del 2013 tendrá un impacto mínimo sobre los importes de los activos financieros y pasivos financieros de la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

Las enmiendas de la NIIF 7 *Revelaciones - Transferencias de activos financieros* incrementan los requerimientos de revelación para las transacciones que incluyen transferencias de activos financieros. Estas enmiendas tienen por objeto proporcionar mayor transparencia en torno a la exposición al riesgo, cuando un activo financiero es transferido, pero el cedente conserva un cierto nivel de exposición permanente sobre el bien. Las enmiendas también requieren revelaciones cuando las transferencias de activos financieros no se distribuyen uniformemente durante todo el período.

La administración no anticipa que estas enmiendas de la NIIF 7 tendrán un efecto significativo sobre las revelaciones de la Compañía relacionadas con las transferencias de cuentas por cobrar comerciales efectuadas con anterioridad. Sin embargo, si la Compañía entra en otros tipos de transferencias de activos financieros en el futuro, las revelaciones relacionadas con esas transferencias pueden ser afectadas.

La NIC 24 *Revelaciones de Partes Relacionadas* (revisada en 2009) modifica la definición de partes relacionadas y simplifica las revelaciones de las entidades relacionadas con el gobierno.

Las exenciones de revelación introducidas en la NIC 24 (revisada en 2009) no afectan a la Compañía debido a que la Compañía no es una entidad relacionada con el gobierno. Sin embargo, las revelaciones sobre las transacciones y saldos de partes relacionadas en esos estados financieros pueden verse afectadas cuando la versión revisada de la norma se aplica en ejercicios posteriores debido a que algunas entidades que anteriormente no cumplían con la definición de partes relacionadas, pueden entrar en el alcance de la Norma.

Las modificaciones de la NIC 32 *Clasificación de emisión de derechos* direcciona la clasificación de ciertas emisiones de derechos denominados en una moneda extranjera como un instrumento de capital o como pasivo financiero. Hasta la fecha, la Compañía no ha entrado en ningún acuerdo que esté dentro del alcance de las enmiendas. Sin embargo, si la Compañía entra en alguna emisión de derechos en los periodos contables futuros, las enmiendas a la NIC 32 tendrán un impacto sobre la clasificación de dichas emisiones de derechos.

La CINIIF 19 proporciona orientación respecto a la contabilización de la extinción de un pasivo financiero por la emisión de instrumentos de patrimonio. Hasta la fecha, la Compañía no ha entrado en transacciones de esta naturaleza. Sin embargo, si la Compañía entra en alguna de las transacciones en el futuro, la CINIIF 19 afectará a la contabilidad requerida. En particular, según la CINIIF 19, los instrumentos de patrimonio emitidos en virtud de dichos acuerdos se medirán a su valor razonable, y cualquier diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinguido y el valor razonable de los instrumentos de capital emitidos se reconocerá en el resultado.

3. ADOPCION POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA - NIIF

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La Compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF a partir del 1 de enero del 2010.

Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2009, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Desde el 1 de enero del 2010, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo a NIIF.

De acuerdo a lo antes indicado, la Compañía definió como su período de transición a las NIIF el año 2009, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero del 2009.

La aplicación de las NIIF supone, con respecto a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2009:

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros
- La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultado integral
- Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros

Para la preparación de los presentes estados financieros, se han aplicado algunas excepciones obligatorias y exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF que se establecen en la NIIF 1.

Excepciones a la aplicación retroactiva aplicadas por la Compañía

a) Estimaciones

La NIIF 1 establece que las estimaciones de la Compañía realizadas según las NIIF, en la fecha de transición, serán coherentes con las estimaciones hechas para la misma fecha según los PCGA anteriores (después de realizar los ajustes necesarios para reflejar cualquier diferencia en las políticas contables), a menos que exista evidencia objetiva de que estas estimaciones fueran erróneas.

La Compañía podría tener que realizar estimaciones conforme a las NIIF, en la fecha de transición, que no fueran requeridas en esa fecha según los PCGA anteriores. Para lograr coherencia con la NIC 10 *Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa*, dichas estimaciones hechas según las NIIF reflejarán las condiciones existentes en la fecha de transición. En particular, las estimaciones realizadas en la fecha de transición a las NIIF, relativas a precios de mercado, tasas de interés o tasas de cambio, reflejarán las condiciones de mercado en esa fecha.

Esta exención también se aplicará a los períodos comparativos presentados en los primeros estados financieros según NIIF.

La Compañía no ha modificado ninguna estimación utilizada para el cálculo de saldos previamente reportados bajo PCGA anteriores ni a la fecha de transición (1 de enero del 2009) ni para el primer período comparativo (31 de diciembre del 2009).

Exenciones a la aplicación retroactiva elegidas por la Compañía

a) Uso del valor razonable como costo atribuido

La exención de la NIIF 1 permite optar, en la fecha de transición a las NIIF, por la medición de una partida de propiedades por su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido en esa fecha. La NIIF 1 establece que la Compañía podrá elegir utilizar una revaluación según PCGA anteriores de una partida de propiedades, planta y equipo, ya sea a la fecha de transición o anterior, como costo atribuido en la fecha de la revaluación, si esta fue a esa fecha sustancialmente comparable:

- i) al valor razonable; o
- ii) al costo, o al costo depreciado según las NIIF.

La Compañía ha considerado, el costo depreciado bajo PCGA anteriores como costo atribuido a la fecha de transición, ya que este es comparable con su costo depreciado de acuerdo a NIIF.

b) Beneficios a los empleados

Según la NIC 19 *Beneficios a los empleados*, la Compañía puede optar por la aplicación del enfoque de la “banda de fluctuación”, según el cual no se reconoce la totalidad de las pérdidas y ganancias actuariales. La aplicación retroactiva de este enfoque requerirá que la Compañía separe la porción reconocida y la porción por reconocer, de las pérdidas y ganancias actuariales acumuladas, desde el comienzo del plan hasta la fecha de transición a las NIIF. No obstante, la exención de la NIIF 1 permite a la Compañía reconocer todas las pérdidas y ganancias actuariales acumuladas en la fecha de transición a las NIIF, incluso si utilizare el enfoque de la banda de fluctuación para tratar las pérdidas y ganancias actuariales posteriores. Si la Compañía utilizara esta opción, la aplicará a todos los planes.

La Compañía aplicó esta exención y por lo tanto reconoció en utilidades retenidas (déficit acumulado) el importe de todas las ganancias (pérdidas) actuariales acumuladas desde la fecha de inicio de todos los planes de beneficios definidos hasta la fecha de transición a las NIIF.

Conciliación entre NIIF y principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador

Las conciliaciones que se presentan a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF sobre la situación financiera previamente informada por la Compañía:

Conciliación del Patrimonio neto al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2009:

	Diciembre 31, 2009 (en U.S. dólares)	Enero 1, 2009
Patrimonio de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente	3,779,193	3,330,942
<i>Ajustes por la conversión a NIIF:</i>		
Incremento de la obligación por beneficios definidos (1)	<u>(7,721)</u>	<u>(7,721)</u>
Patrimonio de acuerdo a NIIF	<u>3,771,472</u>	<u>3,323,221</u>

Explicación resumida de los ajustes de conversión a NIIF:

Con efectos patrimoniales

- (1) Incremento de la obligación de beneficios definidos: Según NIIF, la Compañía debe reconocer un pasivo por beneficios definidos (jubilación patronal) para todos sus empleados, con base en un cálculo actuarial, el cual considera como variables: las tasas de mortalidad, tasa de rotación de los empleados, tasas de interés, fechas de jubilación, efectos por incrementos en los salarios de los empleados, así como el efecto en las variaciones en las prestaciones, derivados de los cambios en inflación. La Compañía eligió como política contable posterior el método de la banda de fluctuación para el reconocimiento de las ganancias o pérdidas actuariales. Bajo PCGA anteriores, la Compañía no registró ninguna provisión para jubilación patronal.

Al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2009, los efectos de estos cambios fueron un incremento en el saldo de la obligación por beneficios definidos por US\$7,721 y una disminución en utilidades retenidas de US\$7,721.

Sin efectos patrimoniales (reclasificación entre Activos y/o Pasivos)

La administración de la Compañía ha efectuado las siguientes reclasificaciones en el estado de situación financiera, para una apropiada presentación de acuerdo a la NIC 1:

<u>Cuenta</u>	<u>Presentación bajo PCGA anteriores</u>	<u>Presentación bajo NIIF</u>	<u>Saldos a</u>	
			<u>Diciembre 31, 2009</u> (en U. S. dólares)	<u>Enero 1, 2009</u>
Impuestos por pagar	Incluido en cuentas por pagar	Incluido en la cuenta pasivos por impuestos corrientes	<u>411.331</u>	<u>385.583</u>

No existen diferencias significativas entre los estados de resultados integrales y de flujos de efectivo según las NIIF y los presentados según los PCGA anteriores.

4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRITICOS

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, las cuales se describen en la Nota 2, la administración debe hacer juicios, estimados y presunciones sobre los importes en libros de los activos y pasivos que aparentemente no provienen de otras fuentes. Las estimaciones y juicios asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

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

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

Deterioro de activos

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venta y el valor en uso.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados. Durante el año 2010, la Compañía no ha reconocido pérdidas por deterioro del valor en sus activos tangibles.

Vida útil de propiedades

La Compañía revisa la vida útil estimada de las propiedades al final de cada período anual. Durante el período financiero, la administración ha determinado que la vida útil de sus propiedades es apropiada y que no requiere ser modificada.

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	... Diciembre 31,...		Enero 1,
	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2009</u>
		(en U.S. dólares)	
Efectivo	20,704	49,077	104,942
Bancos	<u>542,000</u>	<u>3,579</u>	<u>282,862</u>
Total	<u>562,704</u>	<u>52,656</u>	<u>387,804</u>

Al 31 de diciembre del 2010, bancos representa saldos en cuentas corrientes, los cuales no generan intereses.

6. ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA EL VENCIMIENTO

Al 31 de diciembre del 2010, la Compañía mantiene póliza de acumulación por US\$1,100,000 con vencimiento en enero 18 del 2011 y con una tasa de interés del 3,65% anual.

7. CUENTAS POR COBRAR

	... Diciembre 31,...		Enero 1,
	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2009</u>
	(en U.S. dólares)		
Produbienes S.A.	528,400		
Cientes	15,456	1,801	24,948
Howell Enterprises Corp.	50,000	100,000	100,639
Seruvi S. A.		14,625	30,178
Anticipos a proveedores	4,805	32,380	1,900
Otras	<u>30,414</u>	<u>45,001</u>	<u>43,136</u>
Total	<u>629,075</u>	<u>193,807</u>	<u>200,801</u>

Al 31 de diciembre del 2010, cuentas por cobrar Produbienes S.A., representa préstamos otorgados en noviembre y diciembre del 2010 por US\$100,000 y US\$428,400, respectivamente, con vencimiento en febrero 14 del 2011 e intereses del 8% anual, según lo establecido en convenio de pago de obligaciones dinerarias.

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, cuentas por cobrar Howell Enterprises Corp., no genera intereses y no tiene plazo de vencimiento establecido.

8. PROPIEDADES, NETO

Los movimientos de las propiedades durante los años 2010 y 2009 fueron como sigue:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(en U.S. dólares)	
Saldos netos al comienzo del año	19,306,294	19,833,796
Adquisiciones	29,073	11,768
Ventas y/o bajas, neto	(4,258)	
Depreciación	<u>(550,557)</u>	<u>(539,270)</u>
Saldos netos al final del año	<u>18,780,552</u>	<u>19,306,294</u>

9. PRÉSTAMOS

	... Diciembre 31, ... <u>2010</u>	<u>2009</u> (en U.S. dólares)	Enero 1, <u>2009</u>
<i>No garantizados – al costo amortizado</i>			
Sobregiros bancarios		22,807	
<i>Garantizados – al costo amortizado</i>			
Emisión de obligaciones (1)	7,000,000		
Préstamos bancarios (2)		652,811	1,299,693
Préstamos de accionistas (3)		<u>1,734,800</u>	<u>2,460,800</u>
Total	<u>7,000,000</u>	<u>2,410,418</u>	<u>3,760,493</u>
<i>Clasificación:</i>			
Corriente	1,400,000	2,410,418	3,051,682
No corriente	<u>5,600,000</u>		<u>708,811</u>
Total	<u>7,000,000</u>	<u>2,410,418</u>	<u>3,760,493</u>

(1) Emisión de obligaciones negociadas a través de la Bolsa de Valores de Quito en octubre del 2010 con vencimiento en 5 años e interés del 7,5% anual, nota 19.

(2) Banco de la Producción S. A. Produbanco, préstamo con vencimientos mensuales de capital e intereses hasta noviembre del 2010, que devenga intereses del 10.27% anual reajutable trimestralmente.

(3) Al 31 de diciembre del 2009, préstamos de accionistas representa préstamos otorgados en los años 2002 y 2008 por Corporación Favorita C. A., con vencimientos hasta marzo del 2009, que devengan intereses del 7.25% anual. En marzo 17 del 2009, se suscribió convenio prorrogando el vencimiento hasta marzo 17 del 2010 e intereses del 7.25% anual, siendo cancelada a su vencimiento.

10. CUENTAS POR PAGAR

	... Diciembre 31, ... <u>2010</u>	<u>2009</u> (en U.S. dólares)	Enero 1, <u>2009</u>
Accionistas		1,682,760	1,465,475
Howell Enterprises Corp.		333,938	
Dimerly S. A.		141,200	
Compañías relacionadas:			
Domeniti S. A.		584,800	
Village Plaza S. A.			100,981
Fideicomiso Alborada Mall Center			164,641
Proveedores	3,206	16,345	52,086
Anticipos de clientes	412	92	6,292
Fondo de garantía	3,199	3,199	3,199
Otras			<u>1,550</u>
Total	<u>6,817</u>	<u>2,762,334</u>	<u>1,794,224</u>

Al 31 de diciembre del 2009, cuentas por pagar a accionistas y cuentas por pagar a Howell Enterprises Corp., representan dividendos declarados sobre las utilidades de los años 2008 y 2007, los cuales fueron aprobados en sesiones de Juntas Generales de Accionistas celebradas en marzo 20 del 2009 y en marzo 12 del 2008, respectivamente.

Al 31 de diciembre del 2009, cuentas por pagar a compañía relacionada Domeniti S. A. y cuentas por pagar a Dimerly S. A. están originadas por la sustitución de obligaciones a favor de estas compañías, por parte de las compañías Los Caobos Continental Ltd. y Howell Enterprises Corp. como acreedores originales de Imporpoint S. A. por US\$584,800 y US\$141,200 respectivamente.

Para el traspaso de las obligaciones se suscribió convenios de novación de obligaciones dinerarias suscritos en marzo 18 del 2009, que incluye vencimiento del capital en marzo 18 del 2010 e intereses del 7,25% anual.

11. GASTOS ACUMULADOS

	... Diciembre 31, ... <u>2010</u>	<u>2009</u> (en U.S. dólares)	Enero 1, <u>2009</u>
Intereses por pagar	119,583	45,210	6,000
Beneficios sociales	4,207	9,893	11,250
Otras	<u>5,393</u>	<u>2,564</u>	
Total	<u>129,183</u>	<u>57,667</u>	<u>17,250</u>

12. INGRESOS DIFERIDOS

Representan los valores facturados a los concesionarios de los locales comerciales por concepto del Valor Inicial de Concesión (VIC), que son reconocidos como ingresos en base al plazo de los contratos suscritos con los concesionarios a partir de octubre 28 del 2004, fecha en la cual inició sus operaciones el Centro Comercial. Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, los saldos pendientes se amortizan de acuerdo a los siguientes plazos:

	... Diciembre 31 ...	
	2010	2009
	(U.S. dólares)	
<u>Plazos:</u>		
50 años	5,042,130	5,157,188
20 años	455,059	487,980
15 años	348,443	387,938
10 años	3,384,127	4,060,033
8 años	66,589	71,833
5 años	<u>25,107</u>	<u>41,644</u>
Total	<u>9,321,455</u>	<u>10,206,616</u>

Durante los años 2010 y 2009, la Compañía reconoció como ingresos en los resultados del año por este concepto US\$1 millón y US\$1.1 millón, respectivamente.

13. PATRIMONIO

Capital Social – Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, está representado por 1,303,930 y 1,180,834 acciones de valor nominal unitario de US\$1.00, respectivamente.

En julio 21 del 2009, mediante Resolución No.09-G-DIC-0004215, la Superintendencia de Compañías del Ecuador aprobó el aumento del capital suscrito y la reforma del estatuto social de Imporpoint S. A., la mencionada Resolución fue inscrita en el Registro Mercantil el 3 de septiembre del 2009, con lo cual el capital social de la Compañía ascendió a US\$1,180,834.

En diciembre 28 del 2010, mediante Resolución No SC-IJ-DJC-G-10-0009107, la Superintendencia de Compañías del Ecuador aprobó el aumento del capital suscrito y la reforma del estatuto social de Imporpoint S.A., la mencionada Resolución fue inscrita en el Registro Mercantil el 30 de diciembre del 2010, con lo cual el capital social de la Compañía ascendió a US\$1,303,930.

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

14. IMPUESTOS

Pasivos por impuestos corrientes

	... Diciembre 31,... <u>2010</u>	<u>2009</u> (en U.S. dólares)	Enero 1, <u>2009</u>
Impuesto a la renta por pagar	480,312	376,377	347,760
Impuesto al valor agregado por pagar y retenciones	<u>41,324</u>	<u>34,954</u>	<u>37,823</u>
Total	<u>521,636</u>	<u>411,331</u>	<u>385,583</u>

Al 31 de diciembre del 2010, impuesto a la renta por pagar esta presentado neto de anticipos de impuestos y retenciones en la fuente practicadas a la Compañía por US\$317,268 (al 31 de diciembre y al 1 de enero del 2009 por US\$414,666 y US\$422,148, respectivamente).

Impuesto a la renta reconocido en los resultados

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta se calcula en un 25% sobre las utilidades sujetas a distribución y el 15% sobre las utilidades sujetas a capitalización. Hasta el año 2010, los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de los accionistas nacionales o extranjeros no se encuentran sujetos a retención adicional alguna. A partir del año 2010, de acuerdo con las últimas reformas tributarias aprobadas, los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran gravados para efectos del impuesto a la renta.

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros al 31 de diciembre del 2010 y 2009 y la utilidad gravable es como sigue:

	<u>2010</u>	<u>2009</u> (U.S. dólares)
Utilidad según estados financieros antes del impuesto a la renta	3,187,067	3,190,517
Efecto impositivo de:		
Amortización de pérdidas tributarias		(31,221)
Otros gastos no deducibles	<u>3,250</u>	<u>4,875</u>
Base imponible	<u>3,190,317</u>	<u>3,164,171</u>
Impuesto causado con cargo a resultados	<u>797,580</u>	<u>791,043</u>
Tasa impositiva efectiva	<u>25.03%</u>	<u>24.79%</u>

15. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$5 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 2010, no superaron el importe acumulado mencionado.

16. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Gestión de Riesgos Financieros

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa el valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer al Directorio y a la Administración medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

a) Riesgo en las tasas de interés

La Compañía se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que la Compañía toma dinero en préstamo a tasas de interés tanto fijas como variables. El riesgo es manejado por la Compañía manteniendo una combinación apropiada entre los préstamos a tasa fija y a tasa variable.

b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. Debido a la naturaleza de las operaciones del Centro Comercial, no hay riesgos de crédito que preocupen a la administración, debido a que todos los concesionarios pagan oportunamente sus obligaciones.

c) Riesgo de liquidez

La Administración de la Compañía es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Administración ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez de la Compañía. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

d) Riesgo de capital

La Compañía gestiona su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como empresa en marcha, mientras que maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

La Administración revisa la estructura de capital de la Compañía sobre una base mensual. Como parte de esta revisión, la administración considera el costo del capital y los riesgos asociados con cada clase de capital. La Compañía tiene índices de endeudamiento especificados determinados como la proporción entre la deuda neta y el patrimonio.

Categorías de instrumentos financieros

El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía es como sigue:

	... Diciembre 31,...		Enero 1,
	2010	2009	2009
	(en U.S. dólares)		
Activos financieros:			
<i>Costo amortizado:</i>			
Efectivo y equivalentes de efectivo (nota 5)	562,704	52,656	387,804
Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento (nota 6)	1,100,000		
Cuentas por cobrar (nota 7)	<u>629,075</u>	<u>193,807</u>	<u>200,801</u>
Total	<u>2,291,779</u>	<u>246,463</u>	<u>588,605</u>
Pasivos financieros:			
<i>Costo amortizado:</i>			
Préstamos (nota 9)	7,000,000	2,410,418	3,760,493
Cuentas por pagar (nota 10)	<u>6,817</u>	<u>2,762,334</u>	<u>1,794,224</u>
Total	<u>7,006,817</u>	<u>5,172,752</u>	<u>5,554,717</u>

La Administración considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

17. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Compensación del personal clave de la gerencia

La compensación de los ejecutivos y otros miembros clave de la gerencia durante el año fue la siguiente:

	2010 (U.S. dólares)	2009
Beneficios a corto plazo	<u>271.048</u>	<u>261.597</u>

18. CONTRATOS

Contrato de Concesión Comercial. - A partir de junio del 2003, la Compañía generó flujos por medio de la concesión para explotar comercialmente los locales ubicados en el centro comercial "Mall del Sur" a los concesionarios autorizados, cancelando durante el primer año el Valor Inicial de Concesión (VIC), por medio de financiamiento directo con la Compañía o por medio de financiamiento bancario con una de las tres instituciones autorizadas para dicha negociación. Además se determinó un Valor Mensual de Concesión (VMC) a cancelarse mensualmente una vez que el centro comercial se encuentre operando por el plazo estipulado en el contrato con los concesionarios.

Al 31 de diciembre del 2010, se encuentran vigentes contratos de concesión para 134 locales comerciales, cuyos plazos corresponden a 50 años para 1 local, 20 años para 1 local, 15 años para 1 local, 10 años para 126 locales, 8 años para 2 locales y 5 años para 3 locales, nota 12.

Contrato de Administración del Centro Comercial. - En octubre 1 del 2004, Imporpoint S. A. suscribió contrato por 10 años con Seruvi S. A., para la administración del Centro Comercial. 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 contratos de auspicio, las principales actividades que debe cumplir son las siguientes:

- Contratar por su cuenta y riesgo las campañas publicitarias, auspicios publicitarios y servicios que se requieran para el buen funcionamiento y conservación del centro comercial.
- Recaudar todos los valores que mensualmente deban pagar cada uno de los concesionarios por concepto de servicios generales y administración que según los contratos se deban cancelar. Seruvi S. A. podrá apropiarse de dichos valores.
- Entregar en concesión comercial los espacios o superficies del Centro Comercial que considere factibles de explotar, teniendo libertad de celebrar los contratos. Seruvi S. A. podrá apropiarse de dichos valores e Imporpoint S. A., respetará y reconocerá la legitimidad de dichos contratos.
- Deberá acatar de forma irrestricta e inmediata, todas las instrucciones que Imporpoint S. A. le 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.

El contrato suscrito en octubre 4 del 2004 fue reemplazado con la suscripción de un nuevo contrato por 2 años, firmado en enero 4 del 2010, fijando un honorario mensual de US\$4,000 más el Impuesto al Valor Agregado por la operación y administración del Centro Comercial.

19. COMPROMISOS

Emisión de Obligaciones.- En junio 7 del 2010 la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Compañía resolvió la emisión de obligaciones por el valor de US\$7, 000,000 con vencimientos a 5 años e interés a la tasa 7.5% anual. El capital será pagado en partes iguales cada 180 días; los intereses serán pagados cada 90 días, desde la fecha en que fueran negociadas. En octubre del 2010, la Compañía negoció a través de la Bolsa de Valores de Quito la totalidad de la referida emisión de obligaciones.

La emisión de estas obligaciones esta respaldada por garantía general, en los términos de la Ley de Mercado de Valores, su Reglamento y Resoluciones del Consejo Nacional de Valores.

- Mientras este vigente la emisión de obligaciones la compañía no efectuara reparto de dividendos; mientras existan obligaciones en mora.
- Mantener la relación de los activos libres de gravamen sobre las obligaciones en circulación en un máximo de 80% total de activos libres de gravamen de acuerdo con la ley.
- Como resguardo de esta emisión deberá mantener en su activo edificaciones hasta por US\$7,000,000.
- La compañía mantendrá un limite de apalancamiento que no supere una relación entre el pasivo financiero sobre el patrimonio de máximo 3 puntos, y una cobertura de gastos financieros (utilidad operativa/gastos financiero) no inferior a uno.
- No fusionarse con ninguna empresa a menos que exista la autorización expresa de la Asamblea de Obligaciones.
- El destino de las fondos recibidos de acuerdo a lo expuesto por la Administración de la Compañía será la reestructuración de pasivos y para capital de trabajo.

20. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2010 y la fecha de emisión de los estados financieros (enero 21 del 2011) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

21. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros han sido aprobados por la junta directiva y su emisión ha sido autorizada para el 21 de enero del 2011.