

## **IMPORPOINT S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

---

#### **1. OPERACIONES**

Imporpoint S.A. 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".

#### **2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

**2.1 Declaración de cumplimiento** - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

**2.2 Bases de preparación** - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, el cual está determinado generalmente en el valor razonable de la contrapartida dada en el intercambio de los activos.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

**2.3 Efectivo y bancos** - Incluye aquellos activos financieros líquidos, depositados en cuentas corrientes de bancos locales que no generan intereses.

##### **2.4 Propiedad y equipos**

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

El costo de la propiedad y los equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

**2.4.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo** - Después del reconocimiento inicial, la propiedad y los equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

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

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

A continuación se presentan las principales partidas de la propiedad y los equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Ítem	Vida útil (en años)
Edificios y mejoras	50
Muebles y enseres y equipos de oficina	10
Equipos de computación	3
Instalaciones y equipos	3 -10

**2.4.4 Retiro o venta de la propiedad y los equipos** - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedad y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

**2.5 Deterioro del valor de los activos tangibles** - Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). En tal caso las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados.

**2.6 Impuestos** - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

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

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

**2.8 Reconocimiento de ingresos** - Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

**2.9 Gastos** - Se registran al costo histórico. Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

**2.10 Compensación de saldos y transacciones** - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo

aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

**2.11 Instrumentos financieros** - Los instrumentos financieros se definen como cualquier contrato que origina simultáneamente, un activo financiero en una empresa y un pasivo financiero en otra empresa. Los principales activos y pasivos financieros presentados en el estado de situación financiera son: efectivo y bancos, préstamos, cuentas por cobrar y pagar. Las políticas contables para su reconocimiento y medición se describen en las correspondientes notas a los estados financieros.

El reconocimiento inicial de un activo o pasivo financiero que no se lleve a valor razonable con cambios en ganancias y pérdidas, será a su valor razonable más los costos de transacción que sean directamente atribuibles al instrumento financiero.

La clasificación de un instrumento financiero como pasivo financiero se hace de conformidad con la esencia del acuerdo contractual que los origina. Los intereses, pérdidas y ganancias relacionados con un instrumento financiero clasificado como pasivo financiero se reconocen como gasto o ingreso en el periodo que se originan.

La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

## **2.12 Normas nuevas y revisadas sin efecto material sobre los estados financieros**

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
Enmiendas a la NIIF 7	Revelaciones - Transferencias de activos financieros	Julio 1, 2011
Enmiendas a la NIC 1	Presentación de ítems en Otro resultado integral.	Julio 1, 2012
Enmiendas a la NIC 12	Impuestos diferidos – Recuperación de activos subyacentes	Enero 1, 2012

La Administración considera que la aplicación de las normas nuevas y revisada durante el año 2012, detalladas anteriormente, no ha tenido un efecto material sobre la posición financiera de la Compañía, los resultados de sus operaciones o sus flujos de efectivo.

### **2.13 Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas**

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF y Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIIF 7	Revelaciones - Compensación de activos financieros y pasivos financieros	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7 9	Fecha obligatoria efectiva de la NIIF y revelaciones de transición	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIC 32	Compensación de activos y activos financieros	Enero 1, 2014
Enmiendas a las NIIF (NIIF 1, NIC 16, 32 y 34)	Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2009-2011	Enero 1, 2013

La Administración anticipa que estas enmiendas que serán adoptadas en los estados financieros de la Compañía en los períodos futuros no tendrán un impacto significativo sobre los importes de los activos y pasivos y las revelaciones de la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

### **3. EFECTIVO Y BANCOS**

	<b>Saldo</b>	
	<b>31/diciembre/2012</b>	
Efectivo	US\$.	15,454,30
Bancos locales		<u>162,711,33</u>
Total	US\$.	<u>178,165,63</u>

Al 31 de diciembre del 2012, bancos locales representan saldos en cuentas corrientes, los cuales no generan intereses.

#### 4. PROPIEDAD Y EQUIPOS

Los movimientos de la propiedad y los equipos durante el año 2012 fueron como sigue:

Costo	Edificio y mejoras	Muebles y equipos de oficina	Equipo de Computación	Maquinaria, equipo e Instalaciones	Otros Propiedad, Planta y Equipo	Construcción en curso	Terrenos	Total
Diciembre 31, 2011	16,822,202	325,297	1,951	1,585,012	197,716	66,125	3,380,000	22,378,302
Adquisiciones		2,593		-	39,221	99,788	-	141,602
Bajas		(576)						(576)
Diciembre 31, 2012	US\$ <u>16,822,202</u>	<u>327,313</u>	<u>1,951</u>	<u>1,585,012</u>	<u>236,937</u>	<u>165,913</u>	<u>3,380,000</u>	<u>22,519,327</u>
	Edificio y mejoras	Muebles y equipos de oficina	Equipo de Computación	Maquinaria, equipo e Instalaciones	Otros Propiedad, Planta y Equipo	Construcción en curso	Terrenos	Total
Diciembre 31, 2011	(2,385,293.56)	(211,053.65)	(1,726)	(1,135,425)	(138,963)			(3,872,461)
Gasto por depreciación	(337,243.20)	(33,258.41)	(224.16)	(158,501)	(21,618.09)			(550,845)
Otros					(7,779.00)			(7,779)
Diciembre 31, 2012	<u>(2,722,537)</u>	<u>(244,312)</u>	<u>(1,951)</u>	<u>(1,293,926)</u>	<u>(168,360)</u>			<u>(4,431,085)</u>
TOTAL ACTIVO NETO	US\$ <u>14,099,665</u>	<u>83,001</u>	<u>-</u>	<u>291,086</u>	<u>68,577</u>	<u>165,913</u>	<u>3,380,000</u>	<u>18,088,244</u>

#### 5. EMISION DE OBLIGACIONES

Al 31 de diciembre del 2012 representa emisión de obligaciones con vencimientos semestrales a 5 años plazo, devengan un interés anual del 7.5% siendo su vencimiento en Octubre del 2015

El detalle de la Emisión de Obligaciones es como sigue:

	<b>Saldo</b> <b>31/diciembre/2012</b>
Corriente	US\$ 1,473,500
No corriente	2,800,000
Total	<u>US\$ 4,273,500</u>

## 6. DIVIDENDOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2012, dividendos por pagar representan dividendos declarados y pendientes de pago sobre las utilidades del año 2011 por US\$459,940.

## 7. INGRESOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre del 2012, corresponde a la porción corriente y a largo plazo por concepto de Valor Inicial de Concesión (VIC) con 139 concesionarios, a un plazo de 2 a 50 años, de acuerdo con los términos de los contratos suscritos.

El detalle de los ingresos diferidos es como sigue:

	<b>Saldo</b> <b>31/diciembre/2012</b>
Corriente	US\$ 1,071,556,35
No corriente	<u>6,746,010,85</u>
Total	<u>US\$ 7,817,567,20</u>

## 8. IMPUESTOS

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

		<b>Saldo</b>
		<b>31/diciembre/2012</b>
Utilidad según estados financieros		
antes de impuesto a la renta	US\$.	3,920,320,00
Gastos no deducibles		<u>11,049,65</u>
Utilidad gravable		<u>3,931,369,65</u>
Impuesto a la renta causado (1)		<u>904,215,02</u>
Anticipo calculado (2)		<u>110,781,61</u>
Impuesto a la renta corriente cargado		
a resultados	US\$.	<u>904,215,02</u>

(1) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 23% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 13% sobre las utilidades sujetas a capitalización.

(1) A partir del año 2010, si el impuesto a la renta causado es menor que el anticipo calculado, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor de este último, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

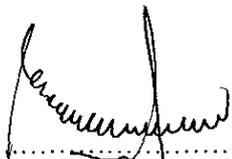
Para el año 2012, la Compañía determinó como anticipo de impuesto a la renta de US\$110,781,61; sin embargo, el impuesto a la renta causado y registrado en los resultados del año es de US\$904,215,02

## 9. PATRIMONIO

**Capital Social** - Al 31 de diciembre del 2012, el capital autorizado consiste en 4,000,000 de acciones de valor nominal de US\$1. El capital suscrito y pagado representa 2,009,810 de acciones de valor nominal unitario de US\$1, todas ordinarias y nominativas.

**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.



.....  
Ing. José E. Ribas Domenech  
Gerente General



.....  
C.P.A. Katty Caicedo C.  
Contadora General