

IMPORPOINT S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

1. OPERACIONES

Imporpoint S.A. ("la Compañía") fue constituida en la ciudad de Guayaquil en septiembre del 2002 y su actividad principal es la concesión de los locales del Centro Comercial "Mall del Sur". Las operaciones de mantenimiento y publicidad son realizadas por Seruvi S. A., de acuerdo con contrato celebrado con ésta última, nota 14.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

- 2.1 Declaración de cumplimiento** - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.
- 2.2 Bases de preparación** - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, el cual está determinado generalmente en el valor razonable de la contrapartida dada en el intercambio de los activos.

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

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

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

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

- 2.4.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo** - Despues 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) |
|--|----------------------------|
| Edificio y mejoras | 50 |
| Muebles y enseres y equipos de oficina | 10 |
| Equipos de computación y otros equipos | 3 |

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

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

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

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

- 2.6.1 Impuesto corriente** - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

- 2.6.2 Impuestos diferidos** - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se

cancele.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

- 2.6.3 Impuestos corrientes y diferidos** - Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.
- 2.7 Provisiones** - Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprendérse de recursos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.
- El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada 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.
- 2.8.1 Ingreso diferido** - 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 resultado integral a partir del inicio de las operaciones en el Centro Comercial en base a la vigencia de los contratos de concesión suscritos con los clientes.
- 2.8.2 Valor Mensual de Concesión** - Representa el valor facturado mensualmente a los concesionarios por concepto de Valor Mensual de Concesión (VMC), los cuales son determinados en base a los metros cuadrados concesionados y el precio acordado en los contratos suscritos con los clientes y son reconocidos como ingresos en el estado de resultado integral a partir del inicio de las operaciones en el Centro Comercial hasta la vigencia de los contratos de concesión suscritos con los clientes.
- 2.8.3 Valor Porcentual de Concesión** - Representa el valor facturado anualmente al concesionado por concepto de Valor Porcentual de Concesión (VPC), el cual resulta del cálculo del 10% de los ingresos brutos generados en el local concesionado tabulados de Enero a Diciembre, menos lo facturado mensualmente por Valor Mensual de Concesión en el mismo período. Este valor es reconocido como ingreso en el estado de resultado integral a partir del inicio de las operaciones en el Centro Comercial hasta la vigencia de los contratos de concesión suscritos.
- 2.9 Gastos** - Se registran al costo histórico. Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el 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, exigen, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

2.11.1 Cuentas por cobrar - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro.

Las cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

2.11.2 Cuentas por pagar - Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

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

| NIIF | Título | Efectiva a partir |
|---|--|-------------------|
| Enmiendas a la NIIF 7 | Revelaciones – Compensación de activos financieros y pasivos financieros | Enero 1,2013 |
| Enmiendas a la NIIF (NIIF1, NIC16, 32 Y 34) | Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2009-2011 | Enero 1,2013 |

La Administración considera que la aplicación de las normas nuevas y revisada durante el año 2013, 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:

| NIIF | Título | Efectiva a partir |
|--------------------------------|--|-------------------|
| NIIF 9 | Instrumentos financieros | Enero 1,2015 |
| Enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7 | Fecha obligatoria efectiva de la NIIF 9 y revelaciones de transición | Enero 1,2015 |
| Enmiendas a la NIC 32 | Compensación de activos y activos financieros | Enero 1,2014 |

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

La NIIF 9 emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó en octubre del 2010, la cual incluyó los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como su baja en los estados financieros.

Los requisitos claves de la NIIF 9:

El reconocimiento y medición de los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la NIC 39 - Instrumentos Financieros se reconocerán posteriormente a su costo amortizado o valor razonable.

En la medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, la NIIF 9 requiere que el importe generado por cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito del referido pasivo, se presente 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 genere una asimetría contable en el resultado del periodo. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados a utilidad o pérdida. Según la NIC 39, la totalidad del importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como valor razonable con cambios en resultados se presenta en la cuenta de resultados.

La Administración prevé que la aplicación de la NIIF 9 en el futuro no tendrá un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos, en relación con los activos financieros y pasivos financieros. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

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

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios en estimaciones contables surgidos de estas revisiones se reconocen en el periodo de la revisión y períodos futuros si el cambio afecta tanto al periodo actual como a períodos subsecuentes.

4. EFECTIVO Y BANCOS

| | |
|----------------|----------------|
| Efectivo | 20,866 |
| Bancos locales | <u>125,564</u> |
| Total | <u>146,430</u> |

Al 31 de diciembre del 2013, bancos locales representan saldos en cuentas corrientes, los cuales no generan intereses.

5. PROPIEDADES Y EQUIPOS

| | |
|------------------------|--------------------------|
| Costo | 22,634,953 |
| Depreciación acumulada | (4,992,554) |
| Total | <u>17,642,399</u> |

Clasificación:

| | |
|------------------------------|--------------------------|
| Terrenos | 3,380,000 |
| Edificio y mejoras | 13,924,288 |
| Equipos | 261,253 |
| Muebles y equipos de oficina | 76,858 |
| Construcción en curso | |
| Total | <u>17,642,399</u> |

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

| | Terrenos | Edificio y mejoras | Equipo de Computación y otros | Muebles y equipos de oficina | Construcción en curso | Total |
|--------------------|------------------|--------------------|-------------------------------|------------------------------|-----------------------|-------------------|
| Costo | | | | | | |
| Enero 1, 2012 | 3,380,000 | 16,822,202 | 1,619,941 | 490,034 | 66,125 | 22,378,302 |
| Adquisiciones | | | 39,221 | 2,593 | 99,788 | 141,602 |
| Bajas | | | | (576) | | (576) |
| Diciembre 31, 2012 | 3,380,000 | 16,822,202 | 1,659,162 | 492,051 | 165,913 | 22,519,328 |
| Adquisiciones | | | 115,625 | | | 115,625 |
| Activación | | 165,913 | | | | |
| Diciembre 31, 2012 | <u>3,380,000</u> | <u>16,988,115</u> | <u>1,774,787</u> | <u>492,051</u> | <u>(165,913)</u> | <u>22,634,953</u> |

| | Edificio y mejoras | Equipo de Computación y otros | Muebles y equipos de oficina | Total |
|-------------------------------|--------------------|-------------------------------|------------------------------|--------------------|
| Depreciación acumulada | | | | |
| Enero 1, 2012 | (2,385,294) | (1,158,797) | (328,370) | (328,372,461) |
| Gasto por depreciación | (337,243) | (172,688) | (40,913) | (550,844) |
| Otros | | | (7,779) | (7,779) |
| Diciembre 31, 2012 | (2,722,537) | (1,331,485) | (377,062) | (4,431,084) |
| Gasto por depreciación | (341,290) | (182,049) | (38,131) | (561,470) |
| Diciembre 31, 2013 | <u>(3,063,827)</u> | <u>(1,513,534)</u> | <u>(415,193)</u> | <u>(4,992,554)</u> |

Al 31 de diciembre del 2013, adquisiciones representa los costos incurridos en la compra e instalación de 4 acondicionadores de aire, adicionalmente las activaciones corresponde a los costos

de construcción de 2 locales ubicados en la planta baja del centro comercial.

6. PRÉSTAMOS

Garantizados - al costo amortizado:

| | |
|-------------------------|-----------|
| Emisión de obligaciones | 2,849,000 |
|-------------------------|-----------|

Clasificación:

| | |
|--------------|------------------|
| Corriente | 1,449,000 |
| No corriente | 1,400,000 |
| Total | <u>2,849,000</u> |

Al 31 de diciembre del 2013, representa emisión de obligaciones con vencimientos semestrales de capital y vencimientos trimestrales de intereses hasta el año 2015, la cual devenga un interés anual del 7.5%, nota 14.

7. DIVIDENDOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2013, representan dividendos declarados y pendientes de pago sobre las utilidades del año 2012 por US\$474,434.

8. INGRESOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre del 2013, corresponde a la porción corriente y a largo plazo por concepto de Valor Inicial de Concesión (VIC) de 138 concesionarios, a plazos de 2 a 50 años, de acuerdo con los términos de los contratos suscritos.

El detalle de los ingresos diferidos al 31 de diciembre del 2013, es como sigue:

Clasificación:

| | |
|--------------|-----------|
| Corriente | 1,015,387 |
| No corriente | 7,100,943 |
| Total | 8,116,330 |

9. IMPUESTOS

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

Pasivos por impuestos corrientes:

| | |
|---|----------------|
| Impuesto a la renta por pagar | 399,881 |
| Iva por pagar y Retenciones | 70,119 |
| Retenciones en la fuente de impuesto a la renta | <u>5,191</u> |
| Total | <u>475,191</u> |

9.2 Impuesto a la renta reconocido en los resultados - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

| | |
|---|------------------|
| Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta | 4,143,822 |
| Gastos no deducibles | <u>22,319</u> |
| Utilidad gravable | <u>4,166,141</u> |
| Impuesto a la renta causado (1) | <u>916,552</u> |
| Anticipo calculado (2) | <u>110,798</u> |
| Impuesto a la renta corriente cargado a resultados | <u>916,552</u> |

(1) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución (23% para el año 2012) y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización (13% para el año 2012).

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

Para el año 2013, la Compañía determinó como anticipo de impuesto a la renta de US\$110,798; sin embargo, el impuesto a la renta causado y registrado en los resultados del año es de US\$916,551.

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias.

9.3 Movimiento de la provisión para impuesto a la renta - Los movimientos de la provisión para impuesto a la renta fueron como sigue:

| | |
|----------------------------|----------------|
| Saldos al comienzo del año | 509,904 |
| Provisión del año | 916,552 |
| Pagos efectuados | (1,026,575) |
| Saldos al fin del año | <u>399,881</u> |

Pagos Efectuados - Corresponde al pago de impuesto a la renta del ejercicio fiscal 2012 y retenciones en la fuente del año.

9.4 Aspectos Tributarios

Código Orgánico de la Producción - Con fecha diciembre 29 de 2011 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e

Inversiones, el mismo que incluye la reducción progresiva en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013.

Aspectos Tributarios de la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado - Con fecha noviembre 24 de 2011 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 583 la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, la misma que incluye entre otros aspectos tributarios los siguiente:

La tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD se incrementó del 2% al 5%. Por presunción se considera hecho generador de este impuesto el uso de dinero en el exterior y se establece como exento de este impuesto el pago de dividendos a compañías o personas naturales que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los pagos de este impuesto en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, que consten en el listado que establezca el Comité de Política Tributaria y que sean utilizados en procesos productivos, pueden ser utilizados como crédito tributario de impuesto a la renta

10. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o del exterior, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$6 millones, están obligados a presentar un estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. Las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2013, no superaron el importe acumulado mencionado.

11. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, que permiten mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

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

11.1.1 Riesgo en las tasas de interés - La Compañía se encuentra expuesto 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.

11.1.2 Riesgo de crédito - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con cuentas por cobrar u obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera en las transacciones de la Compañía.

Las cuentas por cobrar están compuestas principalmente por los valores pendientes

de cobro a los concesionarios del centro comercial. La evaluación de crédito continua se realiza sobre la condición financiera de las cuentas por cobrar.

11.1.3 Riesgo de liquidez - La Administración 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.

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

Activos financieros:

| | |
|---|------------------|
| Costo amortizado: | |
| Efectivo y bancos, nota 4 | 146,430 |
| Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar | 44,397 |
| Otros activos financieros | <u>32,855</u> |
| Total | <u>223,682</u> |
| Pasivos financieros: | |
| Costo amortizado: | |
| Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar | 186,075 |
| Dividendos por pagar, nota 7 | 474,434 |
| Préstamos, nota 6 | <u>2,849,000</u> |
| Total | <u>3,509,509</u> |

12. PATRIMONIO

12.1 Capital Social - Al 31 de diciembre del 2013, el capital autorizado consiste en 4,000,000 de acciones de valor nominal de US\$1. El capital suscrito y pagado representa 2,009,810 de acciones de valor nominal unitario de US\$1, todas ordinarias y nominativas. Un detalle es como sigue:

| Accionista | <u>Número de acciones</u> | <u>Participación</u> | <u>US\$ acción</u> | por US\$ <u>Total</u> |
|---------------------------|-------------------------------|----------------------|------------------------|-----------------------|
| ... (en U.S. dólares) ... | | | | |
| Atlantic Construction LLC | 803,924 | 40% | 1 | 803,924 |
| Corporación Favorita C.A. | 803,924 | 40% | 1 | 803,924 |
| Vudse Investment S.A. | <u>401,962</u> | <u>20%</u> | <u>1</u> | <u>401,962</u> |
| Total | 2,009,810 | 100% | 1 | 2,009,810 |

En Enero 21 de 2014, la compañía Vudse Investment S.A. cedió 401,962 acciones equivalente al 20% de participación en el capital social de Imporpoint S.A. a nombre del Fideicomiso Acciones Vudse M.S.

12.2 Reserva Legal - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social.

Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

12.3 Utilidades retenidas - En abril 11 del 2013, la Junta Ordinaria de Accionista resolvió distribuir utilidades correspondientes a los resultados del año 2012 por US \$2.7 millones, de los cuales, al 31 de diciembre de 2013, existe un saldo por pagar a los accionistas de US\$474,434, nota 7.

13. SALDOS CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Otros activos financieros:

| | |
|------------------|----------------------|
| Triestecorp S.A. | 5,037 |
| Citymall S. A. | <u>8,000</u> |
| Total | <u>13,037</u> |

Al 31 de diciembre del 2013, otros activos financieros representan saldos por cobrar las cuales no generan intereses y no tienen vencimiento establecido.

Otros activos financieros:

| | |
|----------------|--------|
| Promoulet S.A. | 19,818 |
|----------------|--------|

Ingreso diferido:

| | |
|---------------------------|-----------|
| Corporación Favorita C.A. | 5,657,160 |
| Bebelandia S.A. | 354,799 |

Ingresos:

| | |
|---------------------------|---------|
| Corporación Favorita C.A. | 119,888 |
| Bebelandia S.A. | 1,088 |

14. COMPROMISOS

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

Al 31 de diciembre del 2013, se encuentran vigentes contratos de concesión para 138 locales comerciales.

Contrato de administración del centro comercial - En diciembre 15 del 2013, Imporpoint S.A. renovó el contrato con Seruvi S.A. para la administración del centro comercial hasta 1 febrero del 2019. Durante la vigencia del contrato, Seruvi S.A. recibe a título de retribución todos los valores dinerarios y en especie que reciba directamente de todos los contratos de concesión comercial que celebre así como de todos los auspicios, las principales actividades que debe cumplir son las siguientes:

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

Adicionalmente, deberá por su cuenta, riesgo y costo, adquirir los equipos y materiales que utilice y sean necesarios para llevar a cabo la administración del centro comercial, así como asumir el pago de todos los servicios que se requieran para mantener en óptimas condiciones de conservación el centro comercial.

Se procederá a cancelar por efecto de honorarios a Seruvi S.A. el valor de US\$8,000 más el impuesto al valor agregado.

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

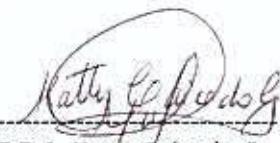
La emisión de estas obligaciones está respaldada por garantía general, en los términos de la ley de Mercado de Valores, su reglamento y resoluciones del Consejo Nacional de Valores.

- Mientras esté vigente la emisión de obligaciones la Compañía no 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 millones.
- La Compañía mantendrá un límite de apalancamiento que no supere una relación entre el pasivo financiero sobre el patrimonio de máximo 3 puntos, y una cobertura de gastos financieros (utilidad operativa/gastos financiero) no inferior a uno.
- No fusionarse con ninguna empresa a menos que exista la autorización expresa de la asamblea de obligaciones.
- El destino de los fondos recibidos de acuerdo a lo expuesto por la administración de la compañía será la restructuración de pasivos y para capital de trabajo.

Durante el año 2013, la Compañía cargó a los resultados del año costos financieros por la emisión de obligaciones por US\$264,250 y canceló un capital de US\$ 1,4 millones.



Ing. José E. Ribas Domenech
Gerente General



C.P.A. Katty Calcedo C.
Contadora General