

## **IMPORPOINT S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)**

---

#### **1. OPERACIONES**

Imporpoint S.A. ("la Compañía") fue constituida en la ciudad de Guayaquil en septiembre del 2002 y su actividad principal es la concesión de los locales del Centro Comercial "Mall del Sur". Las operaciones de mantenimiento y publicidad son realizadas por Serrivi S. A., de acuerdo con el contrato celebrado con ésta última, ver Nota 19.

Para la explotación del centro comercial, la Compañía ha concesionado los locales comerciales que conforman dicho centro comercial, en su mayoría en plazos de hasta 5 años. Los correspondientes contratos de concesión establecen valores de derecho de concesión y mensuales de concesión. Al 31 de diciembre del 2015, la Compañía reporta un déficit de capital de trabajo de aproximadamente US\$372,623 (2014: US\$216,702), neto de aproximadamente US\$1,118,542 de ingresos diferidos (2014: US\$901,840). Este déficit ha sido producido fundamentalmente por la porción corriente de los ingresos diferidos que será cubierto con los valores mensuales de concesión.

El 7 de junio del 2010, la Junta General Extraordinaria de Accionistas resolvió la emisión de obligaciones a través de la Bolsa de Valores de Quito por un monto de US\$7 millones, para lo cual fue inscrita en el Registro de Mercado de Valores. Estas obligaciones se muestran en el Estado de situación financiera bajo el rubro Emisión de obligaciones y al 31 de diciembre de 2015 se encuentran canceladas en su totalidad. Ver Nota 10. A la fecha de emisión de estados financieros la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, mediante Resolución No. SCVS.INMV.DNAR.16.0000994 del 29 de febrero de 2016, resolvió cancelar en el Catastro Público del Mercado de Valores la inscripción de la Compañía como Emisor Privado del Sector No Financiero.

##### **1.1 Situación económica del país -**

A partir del 2014 la disminución sustancial en el precio del petróleo ha afectado la economía del país, cuyos impactos, entre otros, han sido los siguientes: disminución de depósitos en el sector financiero, incremento en los índices de desempleo, incremento en los índices de morosidad en la cartera de crédito de las entidades financieras así como la restricción en el acceso a líneas de crédito en los bancos a nivel nacional.

El petróleo constituye la principal fuente de ingresos del Presupuesto General del Estado lo que ha generado importantes reajustes a dicho presupuesto en el año 2015, y a una disminución del mismo para el año 2016. Adicionalmente, la devaluación de otras monedas con respecto al Dólar de los Estados Unidos de América, moneda de uso legal en el Ecuador, ha tenido un impacto negativo en las exportaciones no petroleras del país.

En la actualidad las autoridades económicas están diseñando diferentes alternativas para hacer frente a estas situaciones, tales como: priorización de las inversiones, incrementar la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, disminución del gasto corriente, financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros (China), entre otras medidas. Así también, ha mantenido el esquema de restricción de importaciones a través salvaguardas y derechos arancelarios con el fin de mejorar la balanza

## **IMPORPOINT S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)**

---

comercial, aspecto que se debe ir desmontando en el 2016. No se cuenta aún con todos los elementos que permitan prever razonablemente la evolución futura de la situación antes comentada.

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

## **2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

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

### **2.1. Bases de preparación de estados financieros -**

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

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

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

## IMPORPOINT S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

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

Normas	Temas	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 11	Enmienda relativa a la adquisición de una participación en una operación conjunta "Acuerdos conjuntos"	1 de enero 2016
NK 16 y 28	Tamienidas a estas Normas relacionadas con los métodos de depreciación y amortización	1 de enero 2016
NIIF 16 y 41	Enmiendas a estas Normas relacionadas con las plantas (activo biológico) pozadoras de frutos y su inclusión como parte del rubro "Propiedades, planta y equipo".	1 de enero 2016
NIIF 9 y NIIF 28	Enmiendas con relacionados con la venta o la aportación de bienes entre un inversor y su asociada o negocio conjunto.	1 de enero 2016
NIIF 27	Enmienda que trata de la inclusión del método de valor patrimonial proporcional (VPP) para la valoración de inversiones.	1 de enero 2016
NIIF 14	Publicación de la norma "Cuentas de Diferenciales de Actividades Reguladas"	1 de enero 2016
NIIF 5	Mejoras que clarifica ciertos temas de clasificación entre activos.	1 de enero 2016
NIIF 7	Mejoras que modifican lo subsecuente a las revelaciones de las contratas de prestación de servicios y las revelaciones requeridos para los estados financieros interinos.	1 de enero 2016
NK 19	Mejoras que clarifican el modo de determinar la base de descuento para las obligaciones por beneficios post empleo.	1 de enero 2016
NK 14	Mejoras que clarifican la relación con la información revelada en el reporte interino y las referencias incluidas en el mismo.	1 de enero 2016
NK 1	Enmiendas a la NK 1 relacionadas relacionadas con la responsabilidad de preparación y auditorías, notas y otros resultados integrales.	1 de enero 2016
NIIF 10, NIIF 12 y NK 28	Enmiendas a este grupo de Normas, que clarifican ciertos aspectos sobre la preparación y elaboración de estados financieros consolidados y acerca de la aplicación del método del valor patrimonial proporcional en entidades que no son entidades de inversión.	1 de enero 2016
NIIF 9	Publicación de la norma "Instrumentos financieros", versión completa.	1 de enero 2018
NIIF 15	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta norma reemplazará a la NK 11 y 21.	1 de enero 2018

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

Para fines de comparación se efectuaron ciertas reclasificaciones con las cifras correspondientes del ejercicio 2014, principalmente en el rubro "Propiedades de inversión", que hasta el año anterior se presentaban en el rubro "Propiedades y equipos".

#### 2.2. Efectivo y equivalentes de efectivo -

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

#### 2.3. Activos y pasivos financieros -

##### 2.3.1 Clasificación

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

## IMPORPOINT S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

Al 31 de diciembre del 2015 y del 2014, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía sólo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican seguidamente:

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

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

#### 2.3.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior:

##### Reconocimiento -

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

##### Medición inicial -

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

##### Medición posterior -

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

## IMPORPOINT S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

- b) **Otros pasivos financieros:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:
- (i) **Emisión de obligaciones:** Se registran inicialmente a su valor nominal que no difiere de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativos incurridos al momento de su contratación. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a préstamos utilizados en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados integrales en el rubro gastos financieros, los intereses pendientes de pago al cierre del año se presentan en el estado de situación financiera en los rubros de Emisión de obligaciones.
  - (ii) **Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar:** Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta 60 días.

#### 2.3.3 Deterioro de activos financieros

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 se han registrado provisiones por deterioro de las cuentas por cobrar de clientes, que se presentan en el estado de situación financiera, netas de Cuentas por cobrar comerciales - Clientes.

#### 2.3.4 Baja de activos y pasivos financieros

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

#### 2.4. Propiedades de inversión -

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

Las propiedades de inversión se reconocen inicialmente a su costo, incluyendo los costos de transacción relacionados y costo de endeudamiento. Los costos de endeudamiento incurridos con el fin de adquirir, construir o producir un activo calificado (un activo cuya construcción o producción demanda un período substancial de tiempo) son capitalizados como parte del costo del activo. Los costos de endeudamiento son capitalizados durante la fase de construcción del activo y cesa cuando el activo está sustancialmente finalizado, o se suspenden cuando la construcción es paralizada. En el año 2015 y 2014 todos los proyectos

## IMPORPOINT S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

de la compañía se liquidaron en plazos inferiores a un año, por lo que no se han activado costos de endeudamiento.

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

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

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

#### 2.5. Muebles, maquinarias y equipos -

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

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

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

Las vidas útiles estimadas de activos fijos son las siguientes:

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

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

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

## **IMPORPOINT S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)**

---

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

#### **2.6. Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros -**

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

En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 no se ha identificado la necesidad de reconocer pérdidas por deterioro de activos no financieros.

#### **2.7. Impuesto a la renta corriente -**

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

##### **Impuesto a la renta corriente**

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

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

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

Durante el 2015 y 2014 la Compañía registró como impuesto a la renta corriente causado el valor determinado sobre la base del 22% sobre las utilidades gravables puesto que este valor fue mayor al anticipo mínimo del impuesto a la renta correspondiente.

**IMPORPOINT S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

**Impuesto a la renta diferido**

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

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

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando existe el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria. Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 la Administración de la Compañía no ha determinado diferencias temporales que le generen el reconocimiento de impuestos diferidos.

**2.8. Beneficios a empleados -**

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

Beneficios de largo plazo: La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado y requerido por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador, este beneficio se denomina desahucio, sin embargo de esto al ser el único empleado el Gerente General al 31 de diciembre del 2015 y 2014 se considera que no es aplicable el constituir la reserva de desahucio.

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

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incremento futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras. Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan en los otros resultados integrales en el periodo que surgen.

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

## **IMPORPOINT S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)**

---

#### **2.9. Reconocimiento de ingresos e ingresos diferidos -**

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

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

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

##### Valores Mensuales de Concesión (VMC)

Representa el valor facturado mensualmente a los concesionarios por concepto de Valor Mensual de Concesión (VMC), los cuales son determinados en base a los metros cuadrados concesionados y el precio acordado en los contratos suscritos con los clientes y son reconocidos como ingresos en el estado de 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.

##### Valor Porcentual de Concesión (VPC)

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

#### **2.10. Distribución de dividendos -**

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

#### **2.11. Reservas -**

##### Legal

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

## IMPORPOINT S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### Facultativa

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

#### 2.12. Información financiera por segmentos

Un segmento de negocio es un componente diferenciable de una empresa que suministra un producto o servicio individual o un grupo de productos o servicios afines, y que está sujeto a riesgos y rentabilidad que son diferentes a los de otros segmentos de negocios. Un segmento geográfico es un componente diferenciable de una empresa, que está dedicado a suministrar productos o servicios dentro de un entorno económico particular y que está sujeto a riesgos y rentabilidad que son diferentes a los de los componentes que operan en otros entornos económicos. Debido a que la Compañía solo opera en el segmento de concesiones de locales comerciales no efectúa revelaciones por segmentos.

### 3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

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

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

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

### 4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

#### 4.1 Factores de riesgos financieros -

## **IMPORPOINT S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)**

---

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

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

#### **a) Riesgo de mercado:**

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

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

El principal riesgo que puede tener la Compañía es que el posicionamiento se vea afectado por su propia operación o por la operación de otros centros comerciales. Mall del Sur es un centro comercial con 11 años en el mercado; si bien es líder en el mercado de la ciudad de Guayaquil, en los últimos años se han inaugurado otros centros comerciales con nuevas marcas, lo cual implica que la Compañía mitigue ese riesgo con inversión en sus instalaciones y renovación de marcas concesionarias con el fin de que su participación de mercado no sufra variaciones. La Administración hace un monitoreo constante de la participación del Mall del Sur en el mercado y considera esta información en sus acciones de marketing y demás decisiones estratégicas con el objetivo de mantener la fidelidad de sus clientes, así como su posición de liderazgo.

#### **b) Riesgo de crédito:**

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

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

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

Durante el ejercicio 2015, los ingresos de la Compañía ascienden a US\$6,459,312 (2014: US\$5,950,863) y el saldo de las cuentas por cobrar comerciales netas a corto plazo a la misma fecha ascienden a US\$57,998 (2014: US\$26,586) considerando una estimación de incobrabilidad de US\$4,919 (2014: US\$4,158).

## IMPORPOINT S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

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

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación (1)</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Produbanco S.A.	AAA -	AAA -
Banco del Austro	AA-	AA-

(1) Datos obtenidos de Calificadoras de Riesgos autorizadas al 30 de septiembre del 2015 y 2014

#### c) **Riesgo de liquidez:**

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

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

	<u>Menos de 1 año</u>
<u>2015</u>	
Cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar	232,256
<u>2014</u>	
Emisión de obligaciones	1,424,500
Cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar	291,156

#### 4.2 **Administración del riesgo de capital -**

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

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

**IMPORPOINT S.A.****NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Emisión de obligaciones	-	1,424,500
Cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar	232,256	191,156
Dividendos por pagar	-	978,979
	<u>232,256</u>	<u>2,594,635</u>
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	(375,817)	(675,070)
<b>Deuda neta</b>	<u>(143,561)</u>	<u>1,919,565</u>
Total patrimonio	<u>7,490,603</u>	<u>6,041,433</u>
Capital total	<u>7,347,042</u>	<u>7,960,998</u>
<b>Ratio de apalancamiento</b>	<u>-2%</u>	<u>24%</u>

Debido a la cancelación durante el 2015 de la mayoría de sus pasivos el ratio de apalancamiento disminuyó sustancialmente al 31 de diciembre del 2015.

**5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS****Categorías de instrumentos financieros**

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

	<u>Corriente</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Activos financieros medidos al costo</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	375,817	675,070
<b>Activos financieros medidos al costo amortizado</b>		
Cuentas por cobrar Clientes y otras cuentas por cobrar	57,998	26,286
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	40,159	18,473
<b>Total activos financieros</b>	<u>473,974</u>	<u>720,829</u>
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado</b>		
Emisión de obligaciones	-	1,424,500
Cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar	232,256	191,156
<b>Total pasivos financieros</b>	<u>232,256</u>	<u>1,615,656</u>

El valor en libros de cuentas por cobrar corrientes, efectivo y equivalente de efectivo, y otros activos y pasivos financieros se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos. Las emisiones de obligaciones devengan intereses que se aproximan a los intereses de mercado.

**IMPORPOINT S.A.****NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015  
(Expresado en dólares estadounidenses)****6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Efectivo en cajas	69,730	12,964
Bancos locales (1)	<u>306,087</u>	<u>662,106</u>
	<u>375,817</u>	<u>675,070</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, representan saldos en cuentas corrientes, los cuales no generan intereses.

**7. CUENTAS POR COBRAR CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Corriente</b>		
Valores de derecho de concesión (VDC)	19,300	7,644
Valores mensuales de concesión (VMC)	43,454	23,340
Otros	<u>162</u>	<u>360</u>
	62,917	30,744
Provisión para cuentas incobrables	<u>(4,919)</u>	<u>(4,158)</u>
	57,998	26,586
<b>Total</b>	<u>57,998</u>	<u>26,586</u>

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

	<u>2015</u>		<u>2014</u>	
<u>Por vencer</u>	29,944	48%	14,641	48%
<u>Vencidas</u>				
Hasta 60 días	8,748	14%	9,215	30%
61 a 90 días	2,790	4%	2,666	9%
91 a 360 días	-	0%	44	0%
Más de 360	<u>21,434</u>	34%	<u>4,158</u>	14%
	<u>62,917</u>		<u>30,744</u>	

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Saldo inicial		
Incrementos	4,158	4,158
Utilizaciones	<u>761</u>	<u>-</u>
	-	-
Saldo final	<u>4,919</u>	<u>4,158</u>

**IMPORPOINT S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**8. MUEBLES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS**

	Maquinarias y Equipos	Equipos de telefonía	Equipos de Oficina y Otros	Muebles y Enseres	Equipos de Computación	Total
<b>Al 1 de enero del 2014</b>						
Costo	1,700,637	284	389,760	324,227	1,951	2,266,839
Depreciación acumulada	(1,438,200)	(260)	(194,604)	(273,703)	(1,951)	(1,920,726)
Valor en libros	242,429	24	45,156	50,504	-	338,113
<b>Movimientos 2014</b>						
Adiciones	-	-	-	71,588	-	71,588
Bajas, Costo	(1,890)	-	-	-	-	(1,890)
Depreciación	(142,115)	5	(20,796)	(50,684)	-	(193,590)
Valor en libros	98,424	29	24,360	91,408	-	214,221
<b>Al 31 de diciembre del 2014</b>						
Costo	1,698,747	284	389,760	395,795	1,951	2,336,537
Depreciación acumulada	(1,600,323)	(255)	(215,400)	(304,397)	(1,951)	(2,122,316)
Valor en libros	98,424	29	24,360	91,408	-	214,221
<b>Movimientos 2015</b>						
Adiciones (1)	74,052	-	-	81,424	5,720	161,196
Bajas, Costo	-	-	-	(2,124)	-	(2,124)
Bajas, Depreciación	-	-	-	2,095	-	2,095
Transferencias	-	-	(1,950)	-	-	(1,950)
Depreciación	(17,255)	(29)	(6,881)	(12,868)	(708)	(27,731)
Valor en libros	155,218	-	15,489	111,575	4,932	287,214
<b>Al 31 de diciembre del 2015</b>						
Costo	1,772,799	284	337,770	427,085	7,671	2,445,609
Depreciación acumulada	(1,517,581)	(284)	(222,281)	(315,160)	(2,739)	(2,158,045)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2015	155,218	-	15,489	111,925	4,932	287,564

- (1) Al 31 de diciembre del 2015, las adquisiciones representan principalmente los costos incurridos en la compra e instalación de tableros y sillas para patio de comidas y remodelación de la fachada del Centro Comercial.

**IMPORPOINT S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

**a) Composición**

	Terreno	Edificio	Construcciones en curso	Adecuación de edificio	Total
<b>Al 1 de enero del 2014</b>					
Costo	3,380,000	16,988,114	-	-	20,368,114
Depreciación acumulada	-	(3,063,871)	-	-	(3,063,871)
Valor en libros	3,380,000	13,924,288	-	-	17,304,288
<b>Movimientos 2014</b>					
Adiciones	-	-	1,955,871	-	1,955,871
Depreciación	-	(341,290)	-	-	(341,290)
Valor en libros	3,380,000	13,582,998	1,955,871	-	18,918,869
<b>Al 31 de diciembre del 2014</b>					
Costo	3,380,000	16,988,114	1,955,871	-	22,323,985
Depreciación acumulada	-	(3,405,116)	-	-	(3,405,116)
Valor en libros	3,380,000	13,582,998	1,955,871	-	19,918,869
<b>Movimientos 2015</b>					
Adiciones	-	-	658,588	-	658,588
Transferencias	-	2,060,565	(2,614,456)	563,894	-
Depreciación	-	(341,290)	-	-	(341,290)
Valor en libros	3,380,000	15,292,273	-	563,894	19,236,167
<b>Al 31 de diciembre del 2015</b>					
Costo	3,380,000	19,048,679	-	563,894	22,992,573
Depreciación acumulada	-	(3,746,406)	-	-	(3,746,406)
Valor en libros	3,380,000	15,302,273	-	563,894	19,246,167

**b) Valor razonable de propiedades de inversión**

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

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

Al 31 de diciembre del 2015 el valor razonable de las propiedades de inversión asciende a aproximadamente US\$40,400,000, monto determinado bajo los lineamientos del nivel 2.

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

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

## IMPORPOINT S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

#### 10. EMISIÓN DE OBLIGACIONES

	<u>Tasa de interés anual</u>	<u>Finalidad del préstamo</u>	<u>Plazo en meses</u>	<u>Características del préstamo</u>	<u>2014</u>
<u>Obligación financiera</u>					
Emisión de obligaciones	7.50%	Reestructuración de pasivos y capital de trabajo	60	Emisión	<u>1,424,500</u>

#### Vencimientos contractuales:

<u>Años</u>	<u>2014</u>
2015	<u>1,424,500</u>

El 7 de junio 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 se pagó en partes iguales cada 180 días; los intereses fueron pagados cada 90 días, desde octubre del 2010 que fue la fecha en que se negociaron a través de la Bolsa de Valores de Quito. Esta emisión fue aprobada por la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. SC-IMV-DJMV.DAYR.G.10.0006627 del 27 de septiembre del 2010.

La emisión de estas obligaciones estuvo respaldada por una garantía general, en los términos de la ley de Mercado de Valores, su reglamento y resoluciones del Consejo Nacional de Valores. Durante la vigencia de la obligación debía 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 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.
- Mientras esté vigente la emisión de obligaciones la Compañía no efectuará reparto de dividendos; mientras existan obligaciones en mora.

**IMPORPOINT S.A.****NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 la Compañía cumplió con todos los resguardos antes mencionados. Durante el año 2015, la Compañía canceló la totalidad de las obligaciones contraídas cargando a los resultados del año costos financieros por la emisión de obligaciones por US\$54,250 (2014: US\$159,250) y canceló capital por US\$1.4 millones (2014: US\$1.4 millones)

**11. CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Proveedores (1)	171,743	125,341
Fondo de garantía	55,929	58,053
Otras cuentas por pagar	<u>4,584</u>	<u>7,782</u>
	<u>232,256</u>	<u>191,156</u>

(1) Al 31 diciembre del 2015 y 2014, representa saldos pendientes de pago por compras de bienes y servicios los cuales tienen vencimientos promedio de 60 días y no generan intereses.

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

Los años 2012 al 2015, se encuentran abiertos a revisión fiscal por parte de las autoridades correspondientes.

**b) Pasivos por impuestos corrientes**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Impuesto al valor agregado - IVA y retenciones	47,998	51,160
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	<u>6,297</u>	<u>4,206</u>
	<u>54,295</u>	<u>55,366</u>

**IMPORPOINT S.A.****NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**  
(Expresado en dólares estadounidenses)**c) Conciliación tributaria-contable del impuesto a la renta corriente**

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

	2015	2014
Utilidad antes de impuesto a la renta y participación laboral	<u>4,872,105</u>	<u>4,035,813</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	4,872,105	4,035,813
Más - Gastos no deducibles	<u>45,684</u>	<u>16,927</u>
Base imponible	4,917,788	4,052,739
Tasa de impuesto a la renta	<u>22%</u>	<u>22%</u>
Gasto de impuesto a la renta del año	<u>1,081,913</u>	<u>891,601</u>
Impuesto a la renta causado	1,081,913	891,601
(-) Retenciones	<u>(546,037)</u>	<u>(696,577)</u>
Impuesto a la renta por pagar	<u>535,876</u>	<u>195,023</u>

**d) Precios de transferencia**

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o del exterior, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar un estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. Las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2015 y 2014, no superaron el importe acumulado mencionado.

**13. INGRESOS DIFERIDOS**

Al 31 de diciembre del 2015, corresponde la porción corriente y largo plazo por concepto de Valor Inicial de Concesión (VIC) y Valor de Derecho de Concesión (VDC) de 138 concesionarios, a plazos de 2 a 50 años, de acuerdo con los términos de los contratos suscritos. También incluyen el Valor mensual de concesión (VMC) de Banco de Guayaquil a un plazo de 4 años.

	2015	2014
Valor inicial de concesión (VIC), Valor de Derecho de Concesión (VDC) y Valor Mensual de Concesión (VMC)		
Pasivo corriente	1,118,542	901,840
Pasivo no corriente	<u>10,527,799</u>	<u>10,137,015</u>
	<u>11,646,340</u>	<u>11,038,855</u>

**IMPORPOINT S.A.****NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

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

<u>Años</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
2015		1,118,542
2016	1,077,406	899,978
2017	1,044,896	905,749
2018	900,297	875,567
2019 en adelante	7,505,200	6,337,179
	<u>10,527,799</u>	<u>10,137,015</u>

**14. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS**

El movimiento de jubilación patronal y bonificación por desahucio es el siguiente:

	<u>Jubilación</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
A 1 de enero	20,566	19,664
Costo por servicios corrientes	4,808	105
Costo financieros intereses	200	168
Costo por servicios pasados	823	629
	<u>26,397</u>	<u>20,566</u>

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

	<u>Jubilación</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Costo por servicios corrientes	4,808	105
Costos financieros intereses	200	168
Costo por servicios pasados	823	629
	<u>5,831</u>	<u>902</u>

Las principales hipótesis actuariales usadas fueron:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Tasa de compraición actuarial	4,00%	4,00%
Tasa de descuento	8,68%	8,68%
Futuro incremento salarial	4,33%	5,00%
Tasa neta de comutación actuarial	4,17%	3,50%
Tasa de mortalidad (1)	TM DSS 2002	TM IESS 2002

**IMPORPOINT S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

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

**15. PATRIMONIO**

**a) Capital social**

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2015 consiste en 2,009,810 de acciones de valor nominal unitario de US\$1, todas ordinarias y nominativas.

La composición accionaria del capital pagado al 31 de diciembre del 2015 y 2014 es la siguiente:

Accionista	Numero de acciones	%
Garplus S.A.	803,924	40%
Corporación Favorita C.A.	803,924	40%
Fideicomiso Acciones Vuldee MS.	401,962	20%
	<u>2,009,810</u>	<u>100%</u>

**b) Dividendos pagados**

En el año 2015, se pagaron dividendos correspondientes a los resultados del año 2014 por US\$2,341,021 y un saldo por pagar de años anteriores por US\$978,979. Al cierre del 2015 no se registra saldo por pagar.

**IMPORPOINT S.A.****NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015  
(Expresado en dólares estadounidenses)****16. GASTOS POR NATURALEZA**

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

<b>2015</b>	<b>Gastos Administrativos</b>	<b>Gastos de publicidad</b>	<b>Total</b>
Remuneraciones y Beneficios Sociales	204,109		204,109
Comisiones	47,722		47,722
Publicidad		248,551	248,551
Depreciaciones y amortizaciones	379,175		379,175
Honorarios	254,873	9,890	264,763
Alquiler de terrenos	600		600
Impuestos	143,906		143,906
Mantenimiento	117,212		117,212
Seguros	49,545		49,545
Otros gastos	80,521		80,521
	<u>1,277,653</u>	<u>258,441</u>	<u>1,536,104</u>

<b>2014</b>	<b>Gastos Administrativos</b>	<b>Gastos de publicidad</b>	<b>Total</b>
Remuneraciones y Beneficios Sociales	315,006		315,006
Comisiones	35,888		35,888
Publicidad		300,000	300,000
Depreciaciones y amortizaciones	534,988		534,988
Honorarios	155,456		155,456
Alquiler de terrenos	200		200
Impuestos	134,395		134,395
Mantenimiento	199,556		199,556
Seguros	50,806		50,806
Otros gastos	45,743		45,743
	<u>1,472,038</u>	<u>300,000</u>	<u>1,772,038</u>

**IMPORPOINT S.A.****NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015  
(Expresado en dólares estadounidenses)****17. INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Ingresos financieros</u>		
Intereses ganados	4,896	8,737
<u>Gastos financieros</u>		
Intereses y comisiones por emisión de obligaciones	(54,450)	(159,530)
Otros intereses	(1,384)	(1,388)
Gastos bancarios	(691)	(998)
	<u>(51,429)</u>	<u>(153,179)</u>

**18. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑIAS Y PARTES RELACIONADAS**

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2015 y 2014, con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a las compañías con accionistas comunes, con participación accionaria significativa en la Compañía:

	<u>Relación</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Cuentas por cobrar - corto plazo</u>			
City Mall S.A.		8,115	8,115
Triestecorp S.A.		-	5,087
Vinkelas S.A.		-	5,322
Corporación Favorita CA	Accionista	32,044	-
<u>Cuentas por cobrar - largo plazo</u>			
Prima Outlet S.A.		-	19,818
<u>Ingresos diferidos - pasivo corriente y no corriente</u>			
Corporación Favorita C.A.	Accionista	6,306,857	6,472,365
Behelandia S.A.		1,021,415	1,051,676
<u>Ingresos</u>			
Corporación Favorita C.A.	Accionista	165,508	149,890
Behelandia S.A.		30,263	14,897

**Remuneraciones personal clave de la gerencia**

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 la alta gerencia comprende el Gerente General (único empleado bajo relación de dependencia de la compañía), cuyos costos por remuneración se detallan en la Nota 16.

**19. CONTRATOS RELACIONADOS****I. Contrato de concesión comercial**

A partir de junio del 2003, la Compañía inicia sus operaciones comerciales concesionando los locales ubicados en el Centro Comercial "Mall del Sur" a los concesionarios autorizados, cobrando durante el primer año el valor inicial de concesión (VIC). Además se determinó un valor mensual de concesión (VMC) a cancelarse mensualmente una vez que el centro comercial se encuentre operando por el plazo estipulado en el contrato con los concesionarios.

## **IMPORPOINT S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)**

---

Al 31 de diciembre del 2015, se encuentran vigentes contratos de concesión para 138 (2014: 138) locales comerciales, a plazos de 2 a 50 años, de acuerdo con los términos de los contratos suscritos.

Durante el 2015 se suscribieron contratos de concesión comercial con 22 concesionarios por US\$554,650 a los cuales se les cobró un valor por derecho de concesión (VDC) por US\$326,804 y en el año 2014, la Compañía suscribió renovaciones de contratos de concesión comercial con 79 concesionarios por US\$3,491,136, a los cuales se les cobró un valor por derecho de concesión (VDC) por US\$1,661,761.

#### **II. 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 mensuales más el impuesto al valor agregado.

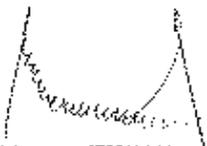
**IMPORPOINT S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

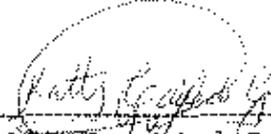
**20. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.



---

Ing. José F. Ribas Domenech  
Gerente General



---

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