

**IMPORPOINT S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**  
(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", el cual fue aperturado en octubre del 2004.

Las operaciones de mantenimiento y publicidad son realizadas por Seruvi S. A., de acuerdo con contrato celebrado con ésta última, nota 17.

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía mantiene suscritos 125 contratos de concesión y arrendamiento por un total de 27,041 metros cuadrados, en plazos que van de 1 a 12 años, exceptuando las concesiones con Corporación Favorita C.A. y Bebelandia S.A., con quienes se mantiene contratos vigentes de 50 años, ver nota 17.

La controladora es Corporación Favorita C.A., constituida en Ecuador.

En marzo 13 de 2019, el Código de Comercio fue actualizado y entre sus principales cambios incluye la regulación de la figura del contrato de arrendamiento de locales comerciales, sin excluir la figura de concesión mercantil del local. Para efecto en las operaciones del centro comercial, los contratos suscritos a partir de la fecha mencionada serán denominados "Contrato de arrendamiento de local"; y aquellos contratos suscritos con anterioridad conservará su denominación "Contrato de concesión comercial".

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

**2. ADOPCIÓN DE NORMAS NUEVAS Y REVISADAS**

**2.1 Norma revisada emitidas, pero aún no efectiva** - A la fecha de aprobación de los estados financieros separados, la Compañía no ha aplicado la siguiente Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) revisadas que han sido emitidas, pero aún no es efectiva:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de periodos que inicien en o después de</u>
Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8	Definición de material	Enero 1, 2020

**Modificaciones a la NIC 1 y a la NIC 8 Definición de material**

Las enmiendas tienen por objeto facilitar la comprensión de la definición de material en la NIC 1 y no pretenden alterar el concepto subyacente de materialidad en las Normas Internacionales de Información Financiera. El concepto de "ensombrecimiento" de la información material con información inmaterial se ha incluido como parte de la nueva definición.

El umbral para la materialidad que influye en los usuarios se ha cambiado de "podría influir" a "podría esperarse razonablemente que influya".

**IMPORPOINT S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

La definición de material en la NIC 8 se ha sustituido por una referencia a la definición de material en la NIC 1. Además, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad - IASB modificó otras Normas y el Marco Conceptual que contienen una definición de material o el término "material" para garantizar la coherencia.

Esta interpretación se aplica prospectivamente para los periodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2020, y se permite la aplicación anterior.

La Administración de la Compañía anticipa que la aplicación de esta modificación no tendría un impacto en los estados financieros separados.

### **3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

- 3.1** *Declaración de cumplimiento* - Los estados financieros separados han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.
- 3.2** *Moneda funcional* - La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.
- 3.3** *Bases de preparación* - Los estados financieros separados han sido preparados sobre las bases del costo histórico, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y/o de revelación en los estados financieros separados, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Variables distintas a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

**IMPORPOINT S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Nivel 3: Variables que no se basen en datos observables de mercado para el activo o pasivo, esto es, insumos o variables no observables.

Los importes de las notas a los estados financieros separados están expresados en U.S. dólares excepto cuando se especifique lo contrario.

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

**3.4 Efectivo y bancos** - Incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos en bancos locales.

**3.5 Maquinarias, equipos y muebles**

**3.5.1 Medición en el momento del reconocimiento** - Las partidas de maquinarias, equipos y muebles se miden inicialmente por su costo.

El costo de las maquinarias, equipos y muebles comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración de la Compañía.

**3.5.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo** - Después del reconocimiento inicial, las maquinarias, equipos y muebles son registradas al costo menos la depreciación acumulada.

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

**3.5.3 Método de depreciación y vidas útiles** - El costo de las maquinarias, equipos y muebles se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada 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 maquinarias, equipos y muebles y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Clase de activos</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Maquinarias y equipos	10
Equipos de comunicación	10
Equipos de oficina y otros	10
Muebles y enseres	10
Equipos de computación	3

**IMPORPOINT S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

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

**3.6 Propiedades de inversión**

**3.6.1 Medición en el momento del reconocimiento** - Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Las propiedades de la Compañía mantenidas bajo contratos de arrendamiento operativo para ganar renta o plusvalía se contabilizan como propiedades de inversión.

**3.6.2 Método posterior al reconocimiento: modelo del costo** - Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada.

**3.6.3 Método de depreciación y vidas útiles** - El costo de la propiedad de inversión 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 de inversión y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Clase de activos</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificios	50
Mejoras de edificio	10 y 43

**3.6.4 Retiro o venta de las propiedades** - Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del periodo en el cual se dio de baja la propiedad.

**3.7 Deterioro del valor de los activos tangibles** - Al final de cada periodo, 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 de valor. 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 valor (de haber alguna).

**IMPORPOINT S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Si el importe recuperable de un activo calculado es menor que su importe en libros, el importe en libros del activo se reduce a su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro de valor se reconocen inmediatamente en el resultado del periodo, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro de valor como una disminución en la revaluación.

Cuando una pérdida por deterioro de valor es revertida posteriormente, el importe en libros del activo aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el importe en libros incrementado no excede el importe en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro de valor para dicho activo en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro de valor es reconocido automáticamente en el resultado del periodo, salvo si el activo correspondiente se registra al monto revaluado, en cuyo caso el reverso de la pérdida por deterioro de valor se maneja como un aumento en la revaluación.

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

Se reconoce una provisión para aquellos asuntos para los cuales determinar el impuesto a pagar es incierto, pero se considera probable que habrá una futura salida de fondos hacia la autoridad fiscal. Las provisiones se miden a la mejor estimación de la cantidad que se espera sea pagadera. La evaluación se basa en el juicio de los profesionales de impuestos dentro de la Compañía soportado por experiencia previa en situaciones similares y, en ciertos casos, basado en la opinión de asesores fiscales independientes.

- 3.9 Provisiones** - Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos, 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 periodo, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

- 3.10 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.

**3.10.1 Valores Iniciales de Concesión (VIC), Valores de Derecho de Concesión (VDC) y Valores de Derecho de Arrendamiento (VDA)** - Representan el valor pactado por concesión y arrendamiento de local comercial, se reconocen inicialmente en el pasivo dentro del rubro de pasivos del contrato y, posteriormente, se reconocen

**IMPORPOINT S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

en resultado de manera decreciente durante el plazo de contrato de concesión y arrendamiento conforme se haya financiado el VIC, VDC o VDA.

**3.10.2 Valor Mensual de Concesión (VMC) y Valor Mensual de Arrendamiento (VMA) -** Representa el valor facturado mensualmente a los concesionarios y arrendatarios por concepto de Valor Mensual de Concesión y Valor Mensual de Arrendamiento, los cuales son determinados con base en los metros cuadrados concesionados y arrendados y el precio acordado en los contratos suscritos con los clientes y son reconocidos como ingresos en el estado de resultado integral separado a partir del inicio de las operaciones en el Centro Comercial hasta la vigencia de los contratos de concesión y arrendamiento suscritos con los clientes.

**3.10.3 Valor Porcentual de Concesión (VPC) -** Representa el valor facturado anualmente al concesionario por concepto de Valor Porcentual de Concesión, según cálculo establecido en el contrato de concesión. Este valor es reconocido como ingreso en el estado de resultado integral separado a partir del inicio de las operaciones en el Centro Comercial hasta la vigencia de los contratos de concesión suscritos.

**3.11 Gastos -** Se registran al costo histórico y 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.

**3.12 Compensación de saldos y transacciones -** Como norma general en los estados financieros separados 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.

**3.13 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 separado son: efectivo y bancos, cuentas por cobrar y pagar. Las políticas contables para su reconocimiento y medición se describen en las correspondientes notas a los estados financieros separados.

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 período que se originan.

**IMPORPOINT S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

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 sólo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

**3.13.1 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 separado, que se clasifican como activos no corrientes.

**3.13.2 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.

#### **4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS**

La preparación de los presentes estados financieros separados en conformidad con NIIF requiere que la Administración de la Compañía realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación en algunas partidas que forman parte de los estados financieros separados. 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 surgidos de estas revisiones se reconocen en el periodo de la revisión y periodos futuros si el efecto del cambio afecta al periodo actual como a periodos subsecuentes.

#### **5. EFECTIVO Y BANCOS**

	<b>31/12/19</b>	<b>31/12/18</b>
Efectivo	45,384	53,695
Bancos	<u>195,395</u>	<u>142,912</u>
Total	<u>240,779</u>	<u>196,607</u>

**IMPORPOINT S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre del 2019, bancos representan saldos en cuentas corrientes en instituciones financieras locales, los cuales no generan intereses.

**6. CUENTAS POR COBRAR**

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Comerciales		
Clientes	24,827	21,906
Provisión para cuentas dudosas	<u>(11,231)</u>	<u>(115)</u>
Subtotal	13,596	21,791
Compañías relacionadas, nota 16	301,882	8,115
Anticipo a proveedores	<u>812</u>	<u>1,253</u>
<b>Total</b>	<b><u>316,290</u></b>	<b><u>31,159</u></b>

La antigüedad de los saldos clientes es como sigue:

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Corriente:	5,961	15,326
<u>Vencido (en días)</u>		
31 - 60	3,243	3,366
61 - 90	3,439	3,214
91 a 360 días	<u>12,184</u>	<u>—</u>
<b>Total</b>	<b><u>24,827</u></b>	<b><u>21,906</u></b>

**7. MAQUINARIAS, EQUIPOS Y MUEBLES**

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Costo	2,594,016	2,465,673
Depreciación acumulada	<u>(2,311,895)</u>	<u>(2,268,748)</u>
<b>Total</b>	<b><u>282,121</u></b>	<b><u>196,925</u></b>
<u>Clasificación:</u>		
Maquinarias y equipos	122,784	98,314
Equipos de oficina y otros	95,820	20,212
Muebles y enseres	<u>63,517</u>	<u>78,399</u>
<b>Total</b>	<b><u>282,121</u></b>	<b><u>196,925</u></b>

**IMPORPOINT S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

Los movimientos de las maquinarias, muebles y equipos fueron como sigue:

<b>Coste</b>	<b>Maquinarias y equipos</b>	<b>Equipos de comunicación</b>	<b>Equipos de oficina y otros</b>	<b>Muebles y enseres</b>	<b>Equipos de computación</b>	<b>Total</b>
Enero 1, 2018	1,772,799	284	237,115	434,286	7,671	2,452,155
Adquisiciones	—	—	9,769	3,749	—	13,518
Diciembre 31, 2018	1,772,799	284	246,884	438,035	7,671	2,465,673
Adquisiciones	43,815	—	84,528	—	—	128,343
Diciembre 31, 2019	181,6614	284	331,412	438,035	7,671	2,594,016
<b>Depreciación acumulada</b>						
Enero 1, 2018	(1,655,517)	(284)	(222,933)	(344,919)	(7,015)	(2,230,668)
Gasto por depreciación	(18,968)	—	(3,239)	(14,717)	(656)	(38,080)
Diciembre 31, 2018	(1,674,485)	(284)	(226,672)	(359,636)	(7,671)	(2,268,748)
Gasto por depreciación	(13,345)	—	(8,920)	(14,882)	—	(43,147)
Diciembre 31, 2019	(1,693,830)	(284)	(235,592)	(374,518)	(7,671)	(2,311,895)

**IMPORPOINT S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**B. PROPIEDAD DE INVERSIÓN**

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Costo	22,982,573	22,982,573
Depreciación acumulada	<u>(6,382,440)</u>	<u>(5,723,449)</u>
<b>Total</b>	<b>16,600,133</b>	<b>17,259,124</b>
<u>Clasificación:</u>		
Terreno	3,380,000	3,380,000
Edificio	13,107,354	13,653,566
Mejoras de edificio	<u>112,779</u>	<u>225,558</u>
<b>Total</b>	<b>16,600,133</b>	<b>17,259,124</b>

Durante el año 2019, los movimientos en las propiedades de inversión corresponden al registro de depreciación, el cual fue como sigue:

	<u>Edificio</u>	<u>Mejoras de edificio</u>	<u>Total</u>
Enero 1, 2018	(4,838,900)	(225,558)	(5,064,458)
Gasto por depreciación	<u>(546,212)</u>	<u>(112,779)</u>	<u>(658,991)</u>
Diciembre 31, 2018	(5,385,112)	(338,337)	(5,723,449)
Gasto por depreciación	<u>(546,212)</u>	<u>(112,779)</u>	<u>(658,991)</u>
Diciembre 31, 2019	<u>(5,931,324)</u>	<u>(451,116)</u>	<u>(6,382,440)</u>

**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.

**IMPORPOINT S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre del 2019, el valor razonable de las propiedades de inversión asciende a US\$43.1 millones aproximadamente, valor determinado bajo los lineamientos del nivel 2.

**9. DERECHOS FIDUCIARIOS**

Al 31 de diciembre del 2019, representa los derechos fiduciarios que mantiene la Compañía en el "Fideicomiso Mercantil Irrevocable Mall del Norte" por US\$1 millón equivalente al 85% de participación. El Fideicomiso fue constituido en septiembre 5 del 2019 con el objeto de construir un centro comercial a la altura de la Cdla. Las Orquídeas en la ciudad de Guayaquil. Este proyecto está compuesto de 3 fases: Fase I - captación de arrendatarios hasta alcanzar su punto de equilibrio; Fase II: Inicio de la construcción del centro comercial y Fase III: Inauguración del centro comercial.

La Compañía también preparó estados financieros consolidados conforme lo requieren las NIIF. Los estados financieros separados adjuntos se presentan por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

**10. CUENTAS POR PAGAR**

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Compañías relacionadas, nota 16	600,446	
Proveedores	4,569	155,684
Otras cuentas por pagar	4,259	2,711
Beneficios sociales	2,771	2,771
Fondo de garantía	<u>300</u>	<u>10,786</u>
<b>Total</b>	<b>612,345</b>	<b>171,952</b>

Al 31 de diciembre del 2019, proveedores representan saldos pendientes de pago por compras de bienes y servicios los cuales tienen vencimientos promedio de 60 días y no generan intereses.

**11. IMPUESTOS**

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
<i>Posivos por impuestos corrientes:</i>		
Impuesto a la renta por pagar	779,019	921,225
Impuesto al valor agregado – IVA y retenciones	53,716	46,989
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	<u>4,874</u>	<u>4,726</u>
<b>Total</b>	<b>837,609</b>	<b>972,940</b>

**IMPORPOINT S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**Conciliación tributaria-contable de impuesto a la renta corriente** - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros separados y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta según estados financieros separados	5,481,245	5,411,177
Gastos no deducibles (1)	<u>127,613</u>	<u>29,485</u>
Utilidad gravable	5,603,858	5,440,662
Impuesto a la renta causado 25% (2)	1,232,334	1,092,927
Impuesto a la renta causado 28% (2)	<u>188,866</u>	<u>299,307</u>
Total	<u>1,421,200</u>	<u>1,392,234</u>
Anticipo calculado (3)		118,836
Impuesto a la renta causado reconocido en resultados	<u>1,421,200</u>	<u>1,392,234</u>

- (1) Incluye principalmente donaciones realizadas por U\$582,600, intereses por U\$520,087 y deterioro de cuentas por cobrar por U\$510,967.
- (2) De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 25% sobre las utilidades sujetas a distribución, no obstante, la tarifa impositiva se incrementa al 28% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50%, la tarifa aplicable para la compañía será del 28%. Se puede reducir la tarifa en 10 puntos porcentuales sobre las utilidades sujetas a capitalización.
- (3) Hasta el 31 de diciembre del 2018, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, 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. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse en función de los conceptos establecidos en disposiciones tributarias.

Las declaraciones de impuestos han sido revisadas por las autoridades tributarias hasta el año 2017 y es susceptible de revisión la declaración de los años 2018 y 2019. Ver nota 18.

**IMPORPOINT S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**Movimiento de la provisión para impuesto a la renta**

	Año terminado	
	31/12/19	31/12/18
Saldos al comienzo del año	921,225	671,753
Provisión	1,421,200	1,392,234
<u>Pagos:</u>		
Retenciones en la fuente	(642,181)	(471,009)
Impuesto a la renta	(921,225)	(671,753)
Saldos al fin del año	<u>779,019</u>	<u>921,225</u>

**Aspectos tributarios**

En diciembre 31 del 2019, se publicó en Registro Oficial la "Ley de Simplicidad y Progresividad Fiscal", que contiene varias reformas tributarias de impuestos directos e indirectos que apuntan a simplificar el sistema tributario y aumentar los ingresos fiscales. Las principales reformas se relacionan con retenciones por pago de dividendos, deducciones de la base imponible de impuesto a la renta, servicios gravados con impuesto al valor agregado, base imponible de impuesto a los consumos especiales, exenciones al impuesto a la salida de divisas; y, establecimiento de una contribución adicional anual por tres años, ente otras. La Ley tiene vigencia a partir del 1 de enero de 2020; por lo tanto, la Compañía no ha determinado impactos en los estados financieros al 31 de diciembre del 2019.

**Precios de Transferencia**

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliada y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo periodo fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia.

El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2019, no supera el mencionado precedentemente, razón por la cual la Compañía no tiene obligatoriedad de presentación.

**12. PASIVOS DEL CONTRATO**

Al 31 de diciembre del 2019, representa el Valor Inicial de Concesión (VIC), Valor de Derecho de Concesión (VDC) y Valor de Derecho de Arrendamiento (VDA) de 108 clientes, a plazos que van de 1 a 6 años; 14 clientes con plazos de 10 a 12 años y 3 clientes con plazo de hasta 50 años de acuerdo con los términos de los contratos suscritos. También incluyen el Valor Mensual de Concesión (VMC) de Banco Guayaquil S.A. y Banco Solidario S.A. a un plazo de 5 años y el Valor

**IMPORPOINT S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

Mensual de Arrendamiento (VMA) de Banco de la Producción S. A. Produbanco a un plazo de 5 años.

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
<u>Valor Inicial de Concesión (VIC), Valor de Derecho de Concesión (VDCL), Valor de Derecho de Arrendamiento (VDA), Valor Mensual de Concesión (VMC) y Valor Mensual de Arrendamiento (VMA)</u>		
Corriente	1,282,386	1,153,601
No corriente	<u>8,372,642</u>	<u>7,583,189</u>
<b>Total</b>	<b>9,655,028</b>	<b>8,736,790</b>

Los saldos de pasivos del contrato no corrientes al 31 de diciembre serán devengados en los siguientes plazos:

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
<u>Años</u>		
2020		615,294
2021	1,349,288	572,188
2022	1,138,394	382,138
2023	1,030,762	311,761
2024	831,263	225,527
2025 en adelante	<u>4,022,935</u>	<u>5,526,281</u>
<b>Total</b>	<b><u>8,372,642</u></b>	<b><u>7,583,189</u></b>

Durante el año 2019, la Compañía ha dado de baja pasivos del contrato por desistimientos de arrendatarios por US\$5,578 y ha registrado pasivos del contrato por la inclusión de 61 arrendatarios por un total de US\$1.9 millones.

### 13. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

**13.1 Categoría de instrumentos financieros** – La Compañía mantiene los siguientes activos y pasivos financieros al costo amortizado:

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
<u>Activos financieros</u>		
Efectivo y bancos	240,779	196,607
Cuentas por cobrar	<u>316,290</u>	<u>31,159</u>
<b>Total</b>	<b><u>557,069</u></b>	<b><u>227,766</u></b>
<u>Pasivos financieros</u>		
Cuentas por pagar	<u>612,345</u>	<u>171,952</u>

**IMPORPOINT S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**13.2 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 identificar los referidos riesgos, determinar su magnitud, proponer a la Administración medidas de mitigación, ejecutar estas 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.

**13.2.1 Riesgo de crédito** - El riesgo de crédito surge del efectivo y depósitos, así como de la exposición al crédito de los clientes. Respecto a 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.

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

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
	<i>Calificación (1)</i>	
<u>Entidad financiera</u>		
Banco de la Producción S.A. Produbanco	AAA-	AAA-
Banco de Austro S.A.	AA-	AA-

**(1)** Datos obtenidos de Superintendencia de Bancos.

Con respecto a las cuentas por cobrar, la Compañía se encuentra expuesta a un riesgo bajo en relación a su cartera de clientes ya que se mantiene un control recurrente sobre la misma y el historial de pagos de los clientes no muestra mayor deterioro.

Durante el ejercicio 2019, los ingresos de la Compañía ascienden a US\$7.3 millones y el saldo de las cuentas por cobrar comerciales netas a corto plazo a la misma fecha ascienden a US\$13,596 considerando una estimación de incobrabilidad de US\$11,231.

**13.2.2 Riesgo de mercado** - Las actividades de la Compañía, no la exponen sustancialmente a riesgo de fluctuaciones en las tasas de cambio, tasas de interés de las instituciones financieras debido a que la Compañía no mantiene pasivos financieros que devengan intereses. Adicionalmente no realiza transacciones materiales en una moneda distinta al Dólar de los Estados Unidos de América.

**IMPORPOINT S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**13.2.3** *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.

La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, monitoreando los flujos de efectivo proyectado y reales, conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

**13.2.4** *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.

Durante el año 2019, debido al volumen de excedentes de liquidez que ha generado la Compañía, no ha sido necesario el considerar estrategias de apalancamiento.

**14. PATRIMONIO**

**14.1** *Capital social* - El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2019 consiste en 2,009,810 de acciones de valor nominal unitario de US\$1, todas ordinarias y nominativas.

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

	<b>2019 y 2018</b>	
	Número de acciones	%
<i>Accionistas</i>		
Corporación Favorita C. A.	1,138,959	56.67%
Holdingsmail S. A.	535,816	26.66%
Ahuachapan Investment Corporation	335,035	16.67%
<b>Total</b>	<b>2,009,810</b>	<b>100.00%</b>

**14.2** *Dividendos pagados* - Durante el año 2019, se declararon y pagaron dividendos correspondientes a los resultados del año 2018 por US\$4.7 millones y reservas facultativas por US\$681,178. Al 31 de diciembre del 2019 no se registra saldos de dividendos por pagar.

**IMPORPOINT S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**15. GASTOS POR NATURALEZA**

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Gastos generales y administrativos	1,444,481	1,397,847
Gastos de venta	<u>310,003</u>	<u>235,375</u>
<b>Total</b>	<b>1,754,484</b>	<b>1,633,222</b>

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

	<b>Año terminado</b>	
	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Depreciaciones y amortizaciones	702,524	697,180
Publicidad	310,003	235,375
Remuneraciones y beneficios sociales, nota 16	206,906	206,269
Honorarios	142,736	142,164
Impuestos	139,801	147,342
Mantenimiento	123,040	105,148
Seguros	39,493	39,492
Comisiones	32,519	6,570
Alquiler de terrenos	600	600
Otros gastos	<u>56,862</u>	<u>53,082</u>
<b>Total</b>	<b>1,754,484</b>	<b>1,633,222</b>

**16. PRINCIPALES SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

El siguiente es un resumen de las principales transacciones y saldos con partes relacionadas al 31 de diciembre del 2019 y 2018.

	<u>Relación</u>	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
<u>Cuentas por cobrar</u>			
Fidelcomiso Mall del Norte	Subsidiaria	293,767	
City Mall S. A.	Relacionada	<u>8,115</u>	8,115
<b>Total</b>		<b>301,882</b>	<b>8,115</b>
<u>Cuentas por pagar</u>			
Corporación Favorita C. A. (1)	Accionista	600,446	
<u>Pasivos del contrato</u>			
Corporación Favorita C. A.	Accionista	5,692,969	5,846,530
Bebelandia S. A.	Accionista	935,994	957,335
<u>Ingresos</u>			
Corporación Favorita C. A.	Accionista	153,561	153,560
Bebelandia S. A.	Accionista	21,341	21,340

**IMPORPOINT S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- (1) Corporación Favorita C. A. representa valores recibidos en préstamo que generan un interés anual de 8.75% y tiene vencimiento en marzo 31 del 2020.

*Remuneración personal clave de la gerencia* – Al 31 de diciembre del 2019 la alta administración comprende el Gerente General (único empleado bajo relación de dependencia de la Compañía), cuyos costos por remuneración se detalla en la Nota 15.

**17. CONTRATOS RELACIONADOS**

*Contrato de concesión y arrendamiento 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", el cual fue aperturado en octubre del 2004. Durante el primer año de inicio de operaciones se cobró un valor inicial de concesión (VIC); y, 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 2019, se encuentran vigentes 125 contratos de concesión y arrendamiento, a plazos de 1 a 50 años, de acuerdo con los términos de los contratos suscritos.

Durante el año 2019, la Compañía suscribió nuevos contratos de concesión y arrendamiento comercial con 64 clientes por US\$3.4 millones (2018 - con 10 clientes por US\$300,740).

*Contrato de operación del centro comercial* - En febrero 15 del 2013, Imporpoint S.A. celebró 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.

**IMPORPOINT S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

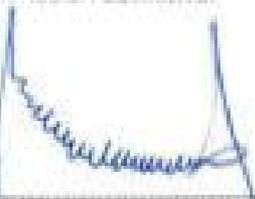
Adicionalmente, deberá por su cuenta, riesgo y costo, adquirir los equipos y materiales que utilice y sean necesarios para llevar a cabo la administración del centro comercial, así como asumir el pago de todos los servicios que se requieran para mantener en óptimas condiciones de conservación el centro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

En febrero 1 del 2019, Imporpoint S.A. celebró el contrato con Seruvi S. A. para la administración del centro comercial hasta el 31 de diciembre del 2019 bajo las mismas condiciones detalladas previamente.

Durante el año 2019, se reconoció en los resultados del año US\$96,000 relacionados en este contrato.

**18. CONTINGENCIA**

Como resultado de la revisión tributaria del ejercicio fiscal 2017, en enero 3 del 2020, el SRI emitió un acta borrador de determinación de impuestos por pagar por un importe de US\$506,714 más intereses y recargos. La Administración de la Compañía ha entregado al SRI toda la documentación sustentatoria válida de descargo para desestimar esta glosa fiscal. A la fecha de aprobación de los estados financieros, la Administración de la Compañía no ha recibido el acta de determinación definitiva.



\_\_\_\_\_  
Ing. José E. Ribas Domerlech  
Gerente General



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