

13

153153

Mayo 3, 2010

Señores
Superintendencia de Compañías
Presente

Estimados señores:

Adjunto encontrarán un (1) ejemplar de los Estados Financieros de Referencecorp S.A. por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2009 e Informe de los Auditores Independientes, cuyo expediente es el No. 153153.

Atentamente,



David Liger
Gerente de Auditoría



Referencecorp S.A.

*Estados Financieros por el Año Terminado el 31
de Diciembre del 2009 e Informe de los
Auditores Independientes*



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de
Referencecorp S.A.:

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Referencecorp S.A., que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2009 y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de flujos de caja por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

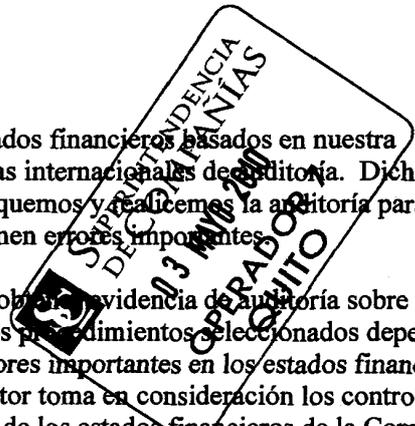
Responsabilidad de la Gerencia de la Compañía por los estados financieros

La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Esta responsabilidad incluye: el diseño, la implementación, y el mantenimiento de controles internos que son relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de forma que éstos carezcan de errores importantes causados por fraude o error; la selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y la elaboración de estimaciones contables que son razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

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

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de errores importantes en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

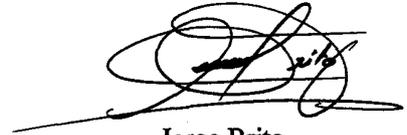


Opinión

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Referencecorp S.A. al 31 de diciembre del 2009, el resultado de sus operaciones y sus flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Deloitte & Touche

Quito, Abril 16, 2010
Registro No. 019



Jorge Brito
Licencia No. 21540



REFERENCECORP S.A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

(Expresado en miles de U.S. dólares)

ACTIVOS

Notas

ACTIVOS CORRIENTES:

Caja y bancos		881
Cuentas por cobrar comerciales	3	1,111
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	4	<u>1,897</u>
Total activos corrientes		<u>3,889</u>

PROPIEDADES Y EQUIPO:

Terrenos	5	4,823
Construcciones en curso	12	<u>27,800</u>
Total propiedades y equipo		<u>32,623</u>

INVERSIONES EN ASOCIADAS	6	<u>1,914</u>
--------------------------	---	--------------

TOTAL 38,426

Ver notas a los estados financieros





Atq. Michel Deller
Gerente General

**PASIVOS Y PATRIMONIO
DE LOS ACCIONISTAS**

Notas

PASIVOS CORRIENTES:

Vencimientos corrientes de obligaciones a largo plazo	9	500
Obligación por pagar a bancos	7	2,890
Cuentas por pagar		316
Dividendos por pagar		1,120
Otros gastos acumulados y otras cuentas por pagar		<u>690</u>
Total pasivos corrientes		<u>5,516</u>

OBLIGACIONES A LARGO PLAZO 9 2,469

INGRESOS DIFERIDOS 10, 13 27,921

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS: 11

Capital social		509
Aportes para futuras capitalizaciones		1,000
Reserva legal		236
Utilidades retenidas		<u>775</u>
Patrimonio de los accionistas		<u>2,520</u>

TOTAL 38,426

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Mónica Cano
Contadora General

REFERENCORP S.A.

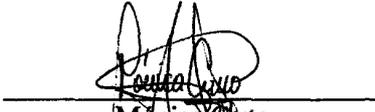
**ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

(Expresado en miles de U.S. dólares)

	<u>Notas</u>	
GASTOS DE OPERACIÓN		<u>173</u>
OTROS INGRESOS (GASTOS):		
Ganancia de inversiones en asociadas	6, 8	1,000
Otros gastos, neto		<u>(52)</u>
Total		<u>948</u>
UTILIDAD NETA		<u>775</u>

Ver notas a los estados financieros


Michel Deller
Gerente General


Mónica Cario
Contadora General

REFERENCECORP S.A.

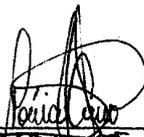
**ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

(Expresado en miles de U.S. dólares)

	<u>Capital Social</u>	<u>Aportes para Futuras Capitalizaciones</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Utilidades Retenidas</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2008	509		159	2,197	2,865
Utilidad neta				775	775
Transferencia			77	(77)	-
Aportes para futuras capitalizaciones		1,000		(1,000)	-
Dividendos declarados	—	—	—	(1,120)	(1,120)
Saldos al 31 de diciembre del 2009	<u>509</u>	<u>1,000</u>	<u>236</u>	<u>775</u>	<u>2,520</u>

Ver notas a los estados financieros


Sr. Michel Deller
Gerente General


Mónica Cano
Contadora General

REFERENCECORP S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE CAJA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

(Expresado en miles de U.S. dólares)

FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

Recibido de concesionarios	15,851
Pagado a proveedores	(1,179)
Otros gastos, neto	<u>(52)</u>

Efectivo neto proveniente de actividades de operación 14,620

FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:

Incremento de construcciones en curso	(15,267)
Adquisición de propiedades y equipo	(3,143)
Dividendos recibidos por inversiones de subsidiarias	<u>1,035</u>

Efectivo neto utilizado en actividades de inversión (17,375)

FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

Incremento de obligación por pagar a bancos	2,890
Incremento (disminución) de obligaciones a largo plazo, neto	<u>(10)</u>

Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento 2,880

CAJA Y BANCOS:

Incremento neto durante el año	125
Saldos al comienzo del año	<u>756</u>

SALDOS AL FIN DEL AÑO 881

(Continúa...)

REFERENCECORP S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE CAJA (Continuación...)
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

(Expresado en miles de U.S. dólares)

**CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO
NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:**

Utilidad neta	775
Ajuste para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:	
Participación en resultados de compañías asociadas	(1,000)
Cambios en activos y pasivos:	
Cuentas por cobrar comerciales	(556)
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	(1,163)
Cuentas por pagar	157
Ingresos diferidos	<u>16,407</u>

**EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE
OPERACIÓN**

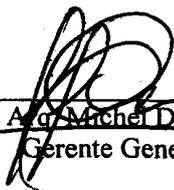
14,620

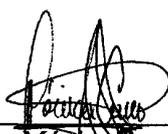
**TRANSACCIÓN QUE NO GENERÓ MOVIMIENTO DE
EFECTIVO:**

Dividendos por pagar

1,120

Ver notas a los estados financieros


Michel Deller
Gerente General


Mónica Cano
Contadora General

REFERENCECORP S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

1. OPERACIONES

Referencecorp S.A., está constituida en el Ecuador desde el 11 de febrero del 2005 y su actividad principal es la promoción, desarrollo y la administración de centros comerciales, para reunir en un solo concepto a un conjunto de marcas y servicios que se ofrecen en un mismo espacio físico. Para el cumplimiento de éste objetivo podrá efectuar toda clase de actos y contratos, cualquier sea su naturaleza permitidos o no prohibidos por las leyes ecuatorianas.

El 1 de abril del 2008, la Compañía suscribió un contrato de construcción con su compañía relacionada Ekron Construcciones S.A., para la construcción del Centro Comercial Quicentro Shopping del Sur, en la ciudad de Quito, el mismo que iniciará sus operaciones en agosto del año 2010.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Los estados financieros han sido preparados en U.S. dólares. Las políticas contables de la Compañía son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Dichas políticas requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

Valuación de Propiedades y Equipo - Se encuentran registrados al costo de adquisición.

Inversión en Acciones en Compañías Asociadas - Se encuentran registradas al costo de adquisición más las ganancias (o pérdidas) de la Compañía emisora de las acciones. Tales ganancias (o pérdidas) se llevan a resultados, mientras que los cambios en el patrimonio de la Compañía en la que se mantiene la inversión, diferentes a las ganancias o pérdidas generadas, se llevan directamente al patrimonio de los accionistas.

Ingresos Diferidos - Corresponden a los pagos anticipados que efectúan los concesionarios de los locales en concepto de derechos de concesión, los cuales son amortizados en función al tiempo de vigencia del contrato.

Provisión para Participación a Trabajadores - En razón de que la Compañía no tiene trabajadores en relación de dependencia, la Compañía no registra provisión para el 15% de participación laboral.

3. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Corresponde a los saldos pendientes de cobro por las cuotas de los Valores Iniciales de Concesión y Valores Únicos de Concesión de acuerdo a los contratos de concesión firmados con los concesionarios de los locales comerciales del Centro Comercial Quicentro Shopping del Sur.

4. GASTOS ANTICIPADOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de gastos anticipados y otras cuentas por cobrar es como sigue:

(en miles de U.S. dólares)

Crédito tributario de impuesto a la renta	1,660
Impuesto al valor agregado - IVA	10
Otros	<u>227</u>
Total	<u>1,897</u>

5. PROPIEDADES

El movimiento de propiedades fue como sigue:

(en miles de U.S. dólares)

Saldo neto al comienzo del año	14,072
Adiciones de construcciones en curso (1)	15,267
Adquisición de terreno	3,316
Ventas y/o retiros	<u>(32)</u>
Saldo neto al fin del año	<u>32,623</u>

(1) Corresponde a los pagos realizados a la compañía Ekron Construcciones S.A., para la construcción del centro comercial Quicentro Shopping del Sur.

6. INVERSIONES EN ASOCIADAS

Un resumen de inversiones en asociadas es como sigue:

<u>Compañía</u>	<u>% de Propiedad</u>		<u>Valor Nominal</u>		<u>Valor Patrimonial Proporcional</u>		<u>Saldo Contable</u>	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
					... (en miles de U.S. dólares) ...			
Centro Comercial los Chillos S.A.	50	50	250	250	1,376	1,410	1,376	1,410
Inmobiliaria Inolmo S.A.	50	50	<u>25</u>	<u>25</u>	<u>538</u>	<u>539</u>	<u>538</u>	<u>539</u>
Total			<u>275</u>	<u>275</u>	<u>1,914</u>	<u>1,949</u>	<u>1,914</u>	<u>1,949</u>

El movimiento de inversiones en asociadas fue como sigue:

(en miles de U.S. dólares)

Saldo al comienzo del año	1,949
Incremento de inversiones por actualización del valor patrimonial proporcional	1,000
Dividendos recibidos	<u>(1,035)</u>
Saldo al fin del año	<u>1,914</u>

7. OBLIGACIONES POR PAGAR A BANCOS

Al 31 de diciembre del 2009, corresponde principalmente a una obligación con un banco local por US\$2.8 millones, con vencimiento en marzo del 2010 y una tasa de interés nominal del 7% anual.

8. IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 25% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 15% sobre las utilidades sujetas a capitalización. Hasta el año 2009, los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de accionistas nacionales o extranjeros no se encuentran sujetos a retención adicional alguna. A partir del año 2010, los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran gravados para efectos del impuesto a la renta. Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la pérdida tributaria, es como sigue:

(en miles de U.S. dólares)

Utilidad según estados financieros	775
Gastos no deducibles	54
Ingresos exentos (valor patrimonial proporcional)	<u>(1,000)</u>
Pérdida tributaria	<u>(171)</u>

Las declaraciones de impuestos han sido revisadas por las autoridades tributarias hasta el año 2006 y están pendientes de revisión las declaraciones del 2007 al 2009.

9. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

Un resumen de obligaciones a largo plazo es como sigue:

(en miles de U.S. dólares)

Préstamos de accionistas con vencimientos hasta junio del 2013 y una tasa de interés nominal anual del 7%	2,000
Préstamos de accionistas sin vencimiento ni tasas de interés definidas	969
Vencimientos corrientes	<u>(500)</u>
Total obligaciones a largo plazo	<u>2,469</u>

Los vencimientos futuros de las obligaciones a largo plazo, que tienen vencimientos definidos, son como sigue:

(en miles de U.S. dólares)

2011	500
2012	500
2013	500
Otros sin vencimientos definidos	<u>969</u>
Total	<u>2,469</u>

10. INGRESOS DIFERIDOS

Incluye la facturación realizada a los locales comerciales de acuerdo a los contratos de concesión que pueden ser: valor único de concesión (VUC) o valor inicial de concesión (VIC) en los cuales se estipula los importes a pagar de acuerdo al tipo de negociación y el número de cuotas. Dichos ingresos serán amortizados a partir de la inauguración del Centro Comercial en el mes de agosto del 2010.

Valor Único de Concesión - Corresponde al valor determinado por local de acuerdo a la superficie del mismo que será pagado al momento de la firma del contrato o en partes de acuerdo a lo estipulado en el mismo en cuotas mensuales sucesivas.

Valor Inicial de Concesión - Consiste en un valor inicial de concesión (VIC) y un valor mensual de concesión (VMC) establecidos en base a la superficie del local. Los importes por valor inicial de concesión serán cancelados en cuotas mensuales sucesivas y los importes por valor mensual de concesión serán cancelados durante la vigencia del contrato.

El movimiento de los ingresos diferidos fue como sigue:

(en miles de U.S. dólares)

Saldo al comienzo del año	11,514
Adiciones	<u>16,407</u>
Saldo al fin del año	<u>27,921</u>

11. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social - El capital social autorizado consiste de 508,997 acciones de US\$1.00 valor nominal unitario.

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

12. TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS CON COMPAÑÍA RELACIONADA

Las principales transacciones con la compañía relacionada Ekron Construcciones S.A., se desglosan como sigue:

(en miles de U.S. dólares)

Planillas de construcción	<u>14,189</u>
Honorarios servicios de construcción	<u>1,078</u>

13. COMPROMISOS

Contrato de Diseño Arquitectónico - Con fecha 5 de abril del 2008, la Compañía celebró un contrato con Ekron Construcciones S.A. por US\$600 mil, mediante el cual esta se compromete a realizar estudios de diseño y dirección arquitectónica del Proyecto Quicentro Shopping del Sur. El referido contrato tiene una vigencia de 2 años.

Contrato de Construcción - El 1 de abril del 2008, la Compañía celebró un contrato con Ekron Construcciones S.A. mediante el cual esta compañía se compromete a la construcción y dirección técnica del Proyecto Quicentro Shopping del Sur, por un presupuesto referencial de US\$28 millones, sobre el cual reconocerá honorarios profesionales a la constructora el equivalente al 8% del costo directo de la obra. La vigencia del contrato es de 2 años a partir de la suscripción del contrato. Durante el año 2009, la Compañía canceló US\$1 millón por este concepto.

Contratos de Concesión - Al 31 de diciembre del 2009, la Compañía ha firmado 197 contratos que corresponden a los locales comerciales de Quicentro Sur, por valor único de concesión - VUC y valor inicial de concesión - VIC. El centro comercial cuenta con 350 locales comerciales.

14. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2009 y la fecha de emisión de los estados financieros (abril 16 del 2010) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.
