

# **Referencecorp S.A.**

*Estados Financieros por el Año Terminado  
el 31 de Diciembre del 2011 e Informe de  
los Auditores Independientes*



## **REFERENCECORP S.A.**

### **ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

---

<b><u>Contenido</u></b>	<b><u>Página</u></b>
Informe de los Auditores Independientes	1
Estado de situación financiera	3
Estado de resultado integral	4
Estado de cambios en el patrimonio	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7

#### Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
CINIIF	Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
NEC	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
SRI	Servicio de Rentas Internas
PCGA	Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador
FV	Valor razonable (Fair value)
US\$	U.S. dólares

---

## **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 estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2011 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### ***Responsabilidad de la Gerencia por los estados financieros***

La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, y del control interno determinado por la gerencia como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

### ***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 requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores materiales.

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 de los riesgos de error material en los estados financieros debido a 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 apropiados 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 las políticas contables utilizadas son apropiadas 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 calificada de auditoría.

### ***Bases para calificar la opinión***

Al 31 de diciembre del 2011, la Compañía mantiene una inversión en acciones en Inmobiliaria del Olmo - Inolmo S.A., la cual es registrada por la Compañía de acuerdo con el método de participación. Dicha compañía prepara sus estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Las Normas Internacionales de Información Financiera requieren que las políticas contables de compañías asociadas sean uniformes, previo al reconocimiento de la inversión en acciones por el método de participación; sin embargo, la Compañía no ha efectuado un análisis de los posibles efectos que podrían haber resultado al convertir los estados financieros de Inmobiliaria del Olmo - Inolmo S.A. a Normas Internacionales de Información Financiera. En razón de esta circunstancia, no nos ha sido posible determinar la razonabilidad del saldo de dicha inversión en acciones, ni la ganancia en la participación de la asociada, a esa fecha.

### ***Opinión calificada***

En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos del asunto descrito en el párrafo de bases para calificar la opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Referencecorp S.A. al 31 de diciembre del 2011, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

### ***Asunto de énfasis***

Sin modificar nuestra opinión calificada informamos que, tal como se explica con más detalle en la Nota 3, los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2011 son los primeros que la Compañía ha preparado aplicando NIIF. Con fines comparativos, dichos estados financieros incluyen cifras correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2010 y saldos del estado de situación financiera al 1 de enero del 2010 (fecha de transición), los que han sido ajustados conforme a las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2011. Las cifras que se presentan con fines comparativos, ajustadas conforme a NIIF, surgen de los estados financieros correspondientes a los años terminados el 31 de diciembre del 2010 y 2009 preparados de acuerdo con las normas contables vigentes en aquel momento, sobre los que emitimos nuestros informes de auditoría con una opinión sin salvedades, el 25 de marzo del 2011 y 16 de abril del 2010, respectivamente. Los efectos más significativos de la adopción de las NIIF sobre la información financiera de la Compañía se describen en la Nota 3.

*Deloitte & Touche*

Quito, Abril 30, 2012  
Registro No. 019



*Santiago Sánchez*  
Santiago Sánchez  
Licencia No. 25292

**REFERENCECORP S.A.**

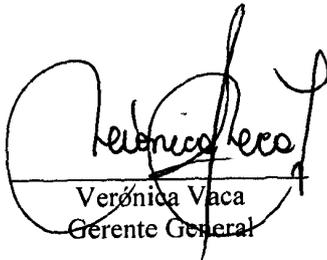
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

---

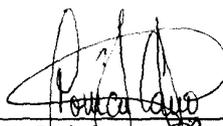
<b><u>ACTIVOS</u></b>	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>Diciembre 31,</u></b> <b><u>2011</u></b>	<b><u>2010</u></b>	<b><u>Enero 1,</u></b> <b><u>2010</u></b>
		<b>(en miles de U.S. dólares)</b>		
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>				
Efectivo y bancos	5	538	608	881
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	6	591	441	1,311
Activos por impuestos corrientes	12	4,069	5,991	1,660
Otros activos		85	106	28
Activo mantenido para la venta	7	<u>2,234</u>	<u>2,234</u>	
Total activos corrientes		<u>7,517</u>	<u>9,380</u>	<u>3,880</u>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>				
Propiedades de inversión	8	41,794	42,254	32,482
Muebles y equipos		141	127	
Inversiones en asociadas	9	9,593	9,501	9,285
Activos por impuestos diferidos	12	<u>24</u>		
Total activos no corrientes		<u>51,552</u>	<u>51,882</u>	<u>41,767</u>
<b>TOTAL</b>		<b><u>59,069</u></b>	<b><u>61,262</u></b>	<b><u>45,647</u></b>

Ver notas a los estados financieros

---

  
Verónica Vaca  
Gerente General

<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u></b>	<b><u>Notas</u></b>	<b>Diciembre 31,</b>	<b>Enero 1,</b>
		<b><u>2011</u></b>	<b><u>2010</u></b>
		<b>(en miles de U.S. dólares)</b>	
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Préstamos	10	2,011	6,328
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	11	4,686	3,487
Pasivos por impuestos corrientes	12	1	1,679
Ingresos diferidos	13	<u>4,011</u>	<u>4,100</u>
Total pasivos corrientes		<u>10,709</u>	<u>15,594</u>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Préstamos	10	3,253	1,000
Ingresos diferidos	13	30,987	33,530
Pasivos por impuestos diferidos	12		<u>35</u>
Total pasivos no corrientes		<u>34,240</u>	<u>34,565</u>
Total pasivos		<u>44,949</u>	<u>50,159</u>
<b>PATRIMONIO:</b>			
Capital social	15	509	509
Reserva legal		254	254
Utilidades retenidas		<u>13,357</u>	<u>10,340</u>
Total patrimonio		<u>14,120</u>	<u>11,103</u>
<b>TOTAL</b>		<u><b>59,069</b></u>	<u><b>61,262</b></u>

  
Mónica Carol  
 Contadora General

**REFERENCECORP S.A.**

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>2011</u></b>	<b><u>2010</u></b>
		<b>(en miles de U.S. dólares)</b>	
Ingresos	16	4,356	2,265
Ingresos por inversiones	17	4,133	1,559
Gastos por depreciación		(957)	(387)
Gastos por beneficios a empleados		(35)	(21)
Costos financieros	18	(582)	(208)
Mantenimiento de edificaciones		(238)	(91)
Contribuciones e impuestos		(187)	(116)
Honorarios profesionales		(32)	(21)
Otros gastos de administración		(428)	(359)
Participación en las ganancias de las asociadas		<u>1,142</u>	<u>1,217</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		7,172	3,838
Menos gasto (ingreso) por impuesto a la renta:	12		
Corriente		1,534	675
Diferido		<u>(59)</u>	<u>35</u>
Total		<u>1,475</u>	<u>710</u>
UTILIDAD DEL AÑO Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u>5,697</u>	<u>3,128</u>

Ver notas a los estados financieros

  
Verónica Vaca  
Gerente General

  
Mónica Cano  
Contadora General

**REFERENCECORP S.A.**

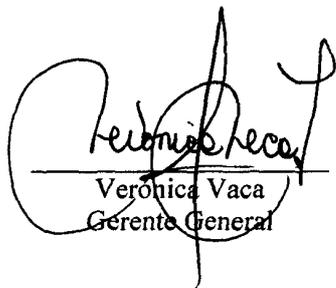
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

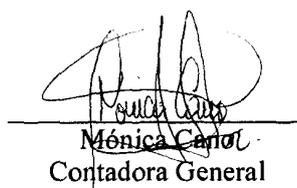
---

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u> ... (en miles de U.S. dólares) ...	<u>Utilidades retenidas</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1 de enero de 2010	509	236	8,005	8,750
Utilidad del año			3,128	3,128
Transferencia		18	(18)	
Dividendos declarados	—	—	(775)	(775)
Saldos al 31 de diciembre de 2010	509	254	10,340	11,103
Utilidad del año			5,697	5,697
Dividendos declarados	—	—	(2,680)	(2,680)
Saldos al 31 de diciembre de 2011	<u>509</u>	<u>254</u>	<u>13,357</u>	<u>14,120</u>

Ver notas a los estados financieros

---

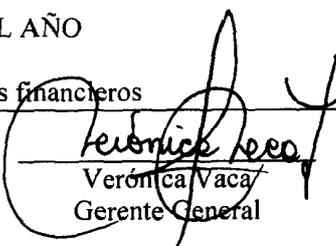
  
Verónica Vaca  
Gerente General

  
Mónica Canal  
Contadora General

**REFERENCECORP S.A.****ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

	<u>Nota</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
		<u>(en miles de U.S. dólares)</u>	
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Recibido de clientes		4,684	14,757
Pagos a proveedores y a empleados		(1,941)	(1,686)
Intereses pagados		(963)	(10)
Impuesto a la renta		<u>(206)</u>	<u>(754)</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación		<u>1,574</u>	<u>12,307</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE (EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Incremento de construcciones en curso			(12,520)
Anticipo recibido por la venta de un terreno		1,050	
Dividendos recibidos por inversiones en asociadas		1,050	1,000
Adquisición de propiedades de inversión y muebles y enseres		<u>(511)</u>	<u>—</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de (utilizado en) actividades de inversión		<u>1,589</u>	<u>(11,520)</u>
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:			
Incremento de obligación por pagar a bancos		1,286	92
Dividendos pagados		(1,550)	(1,120)
Disminución de obligaciones por pagar a partes relacionadas		<u>(2,969)</u>	<u>—</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento		<u>(3,233)</u>	<u>(1,028)</u>
EFFECTIVO Y BANCOS:			
Disminución neta en efectivo y bancos		(70)	(241)
Saldos al comienzo del año		<u>608</u>	<u>849</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	5	<u>538</u>	<u>608</u>

Ver notas a los estados financieros

  
Verónica Vaca  
Gerente General  
Mónica Cano  
Contadora General

## **REFERENCECORP S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

---

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

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 este objetivo podrá efectuar toda clase de actos y contratos, cualquier sea su naturaleza permitidos y 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 inició sus operaciones en agosto del año 2010.

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

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

**2.1 Declaración de cumplimiento** - Los estados financieros han sido preparados considerando las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los estados financieros de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre del 2010 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2010, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la administración de la Compañía como parte del proceso de conversión a NIIF para el año terminado el 31 de diciembre del 2011.

Los estados financieros de Referencecorp S.A. al 31 de diciembre del 2010 y 2009 aprobados para su emisión por la Administración de la Compañía, con fechas 25 de marzo del 2011 y 16 de abril del 2010, respectivamente, fueron preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos (PCGA anteriores), tal como se define en la NIIF 1 *Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera*, para la preparación de los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2010. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2011, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

**2.2 Bases de preparación** - Los estados financieros de Referencecorp S.A. comprenden los estados de situación financiera al 1 de enero del 2010 (fecha de transición), 31 de diciembre del 2010 y 31 de diciembre del 2011, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de

flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2011 y 2010. Estos estados financieros han sido preparados considerando las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

- 2.3 Inversiones en asociadas** - Se consideran entidades asociadas a aquellas en las cuales Referencecorp S.A. ejerce una influencia significativa, pero no implica un control o control conjunto, por medio del poder para participar en las decisiones relacionadas con las políticas financieras y operativas de la Compañía en la que se invierte.

Conforme al método de participación, las inversiones en compañías asociadas se contabilizan en el estado de situación financiera al costo, ajustado por cambios posteriores a la adquisición en la participación de la Compañía en los activos netos de la compañía asociada, menos cualquier deterioro en el valor de las inversiones individuales. Las pérdidas de una asociada en exceso respecto a la participación de la Compañía se reconocen siempre y cuando la Compañía haya contraído alguna obligación legal o implícita o haya hecho pagos en nombre de la asociada. Los dividendos declarados se registran disminuyendo el saldo de la inversión.

- 2.4 Efectivo y bancos** - El efectivo y bancos incluye, depósitos en cuentas corrientes y de ahorros en bancos locales y del exterior y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

- 2.5 Activos no corrientes mantenidos para la venta** - Los activos no corrientes y los grupos de activos para su disposición se clasifican como mantenidos para la venta si sus valores en libros son recuperables a través de una operación de venta y no mediante su uso continuo. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable dentro del período de un año desde la fecha de clasificación y el activo (o Grupo de activos para su disposición) está disponible para la venta inmediata en su estado actual.

Los activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta son calculados al menor del valor en libros y el valor razonable de los activos menos los costos de venta.

- 2.6 Propiedades de inversión** - Las propiedades de inversión son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor, excepto para aquellas propiedades de inversión clasificadas como mantenidas para la venta (o sean incluidas en un grupo de activos para su disposición que sea clasificado como mantenido para la venta) en cuyo caso serán medidas de acuerdo con la NIIF 5 *Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas*.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen. Cabe señalar, que algunas partidas de propiedades de inversión de la Compañía, requieren revisiones periódicas. En este sentido, las partes objeto de sustitución son reconocidas separadamente del resto de las propiedades de inversión y con un nivel de desglose que permite depreciarlos en el período que medie entre la actual y hasta la siguiente reparación.

La vida útil para efectos de depreciación es 40 años para edificio y entre 10 y 15 años para maquinarias y equipos.

- 2.7 Costos por préstamos** - Los costos por préstamos atribuidos directamente a la adquisición, construcción o producción de activos calificados, los cuales constituyen activos que requieren de un período de tiempo sustancial para su uso o venta, son sumados al costo de estos activos hasta el momento en que estén listos para su uso o venta.

Todos los otros costos por préstamos son reconocidos en resultados durante el período en que se incurren.

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

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

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

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

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

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

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

- 2.9.3 Impuestos corriente y diferidos** - Los impuestos corrientes y diferidos se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado (por

ejemplo por cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la restimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo), ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

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

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

- 2.11 Arrendamientos** - Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

**2.11.1 La Compañía como arrendador** - El ingreso por concepto de alquileres bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento. Los costos directos iniciales incurridos al negociar y acordar un arrendamiento operativo son añadidos al valor en libros del activo arrendado, empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento.

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

**2.12.1 Ingresos por concesiones** - Corresponden a los valores que los concesionarios pagan por el derecho de uso del Centro Comercial Quicentro Shopping del Sur, denominados valor único de concesión (VUC) y valor inicial de concesión (VIC). Los cuales son registrados al momento del pago como ingresos diferidos (en el pasivo) y posteriormente los ingresos son reconocidos utilizando la base de realización de acuerdo al tiempo de vigencia del contrato. (Ver Notas 13 y 16). Los ingresos diferidos por más de 12 meses después de la fecha del estado situación financiera se clasifican como pasivos no corrientes.

**2.12.2 Ingresos por alquileres** - La política de la Compañía para el reconocimiento de ingresos provenientes de arrendamientos operativos se describe en la Nota 2.11.1.

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

- 2.14 Compensación de saldos y transacciones** - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

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

**2.15 Activos financieros** - Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: a valor razonable con cambios en resultados, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar y activos financieros disponibles para la venta. La Compañía mantiene principalmente activos financieros clasificados en cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

**2.15.1 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar** - Las cuentas por cobrar comerciales y otras 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. El período de crédito promedio sobre las concesiones de locales comerciales y arriendos es de 30 días.

Las cuentas por cobrar comerciales incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

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

**2.15.2 Deterioro de activos financieros al costo amortizado** - Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final de cada período.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. La recuperación posterior de los valores previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

**2.15.3 Baja de un activo financiero** - La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren 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. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo colateral por los ingresos recibidos.

**2.16 Pasivos financieros** - Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

**2.16.1 Pasivos financieros medidos al costo amortizado** - Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

**2.16.2 Préstamos** - Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado usando el método de interés efectivo.

**2.16.3 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar** - Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

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

### 2.17 Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas

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

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
Enmiendas a la NIIF 7	Revelaciones - Transferencias de activos financieros	Julio 1, 2011
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIC 1	Presentación de ítems en otro resultado integral	Julio 1, 2012
Enmiendas a la NIC 12	Impuestos diferidos - Recuperación de activos subyacentes	Enero 1, 2012
NIC 19 (Revisada en el 2011)	Beneficios a empleados	Enero 1, 2013
NIC 28 (Revisada en el 2011)	Inversiones en asociadas y negocios Conjuntos	Enero 1, 2013

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

### 3. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. ADM 08199 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La Compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF a partir del 1 de enero del 2011. Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2010, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Desde el 1 de enero del 2011, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo a NIIF.

De acuerdo a lo antes indicado, la Compañía definió como su período de transición a las NIIF el año 2010, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero del 2010.

La aplicación de las NIIF supone, con respecto a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2011:

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros
- La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultado integral
- Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros

Para la preparación de los presentes estados financieros, se han aplicado algunas excepciones obligatorias y exención optativa a la aplicación retroactiva de las NIIF que se establece en la NIIF 1.

### **3.1 Excepción a la aplicación retroactiva aplicada por la Compañía**

- a) **Estimaciones** - La NIIF 1 establece que las estimaciones de la Compañía realizadas según las NIIF, en la fecha de transición, sean coherentes con las estimaciones hechas para la misma fecha según los PCGA anteriores (después de realizar los ajustes necesarios para reflejar cualquier diferencia en las políticas contables), a menos que exista evidencia objetiva de que estas estimaciones fueran erróneas.

Esta exención también se aplica a los períodos comparativos presentados en los primeros estados financieros según NIIF.

Referencecorp S.A. no ha modificado ninguna estimación utilizada para el cálculo de saldos previamente reportados bajo PCGA anteriores ni a la fecha de transición (1 de enero del 2010) ni para el primer período comparativo (31 de diciembre del 2010).

### **3.2 Exención a la aplicación retroactiva elegida por la Compañía**

- a) **Arrendamientos** - La exención de la NIIF 1 establece que la Compañía puede determinar si un acuerdo vigente en la fecha de transición a las NIIF contiene un arrendamiento, a partir de la consideración de los hechos y circunstancias existentes a dicha fecha.

Referencecorp S.A. decidió utilizar esta exención y por lo tanto ha considerado los hechos y circunstancias existentes a la fecha de transición para determinar la existencia de arriendos implícitos en sus contratos y acuerdos.

### **3.3 Conciliación entre NIIF y Principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador**

Las conciliaciones que se presentan a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF sobre la situación financiera, resultado integral y flujos de efectivo previamente informados:

**ESPACIO EN BLANCO**

**3.3.1 Conciliación del Patrimonio neto al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2010**

	Diciembre 31, <u>2010</u> (en miles de U.S. dólares)	Enero 1, <u>2010</u>
Patrimonio de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente	<u>4,443</u>	<u>2,520</u>
<b><i>Ajustes por la conversión a NIIF:</i></b>		
Baja de costos no capitalizables		(141)
Reconocimiento de ingresos diferidos (1)	172	
Ajuste por depreciación de propiedades de inversión (2)	(20)	
Reconocimiento de impuestos diferidos (4)	(35)	
Ajuste por inversiones en asociadas (3)	<u>7,543</u>	<u>7,371</u>
Subtotal	<u>7,660</u>	<u>7,230</u>
<b><i>Reclasificación por la conversión a NIIF:</i></b>		
Reclasificación de aportes para futuras capitalizaciones y subtotal	<u>(1,000)</u>	<u>(1,000)</u>
Total ajustes de conversión	<u>6,660</u>	<u>6,230</u>
Patrimonio de acuerdo a NIIF	<u>11,103</u>	<u>8,750</u>

**3.3.2 Conciliación del Resultado Integral por el año terminado el 31 de diciembre del 2010**

	<u>2010</u> (en miles de U.S. dólares)
Resultado de acuerdo a PCGA anteriores informado Previamente	<u>2,698</u>
<b><i>Ajustes por la conversión a NIIF:</i></b>	
Reversión de la baja de activos no capitalizables	141
Reconocimiento de ingresos diferidos (1)	172
Ajuste a la depreciación de propiedades de inversión (2)	(20)
Reconocimiento de impuestos diferidos (4)	(35)
Ajuste por inversiones en asociadas (3)	<u>172</u>
Subtotal	<u>430</u>
Resultado integral de acuerdo a NIIF	<u>3,128</u>

**a) Explicación resumida de los ajustes por conversión a NIIF:**

- (1) **Reconocimiento de ingresos diferidos:** Para la aplicación de las NIIF, según lo establecido en la NIC 18, los ingresos deben ser reconocidos por su realización considerando el tiempo de los respectivos contratos. Al 31 de diciembre del 2010, los efectos en el reconocimiento de ingresos fueron una disminución en ingresos diferidos y un incremento en los resultados acumulados provenientes

de la adopción por primera vez de las NIIF por US\$172 mil; y, un incremento en la utilidad del año 2010 por el referido importe.

- (2) **Ajuste por depreciación de propiedades de inversión:** La Compañía efectuó la revisión de vidas útiles económicas y valores residuales para el cálculo de la depreciación bajo los requerimientos de las NIIF, considerando que bajo PCGA anteriores las vidas útiles estaban determinadas de acuerdo con las normas tributarias vigentes en el Ecuador. Al 31 diciembre del 2010, los efectos resultantes de introducir estos cambios generaron un incremento en la depreciación acumulada y una disminución en los resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF por US\$20 mil; y, una disminución en la utilidad del año 2010 por el referido importe.
- (3) **Ajuste por inversiones en asociadas:** Las NIIF requieren que las asociadas apliquen políticas contables similares a la Compañía para su actualización del valor patrimonial proporcional, por lo que, al 1 de enero y 31 de diciembre del 2010, la conversión a NIIF del patrimonio de las asociadas generó un incremento en las inversiones en asociadas y en las utilidades retenidas por aplicación por primera vez de NIIF por US\$7.4 millones y US\$7.5 millones, respectivamente; y, un incremento en la utilidad del año 2010 por US\$172 mil.
- (4) **Reconocimiento de impuestos diferidos:** Las NIIF requieren el reconocimiento de impuestos diferidos usando el método del balance que está orientado al cálculo de las diferencias temporarias entre la base tributaria de un activo o un pasivo y su valor contable en el balance. Los ajustes en la valuación de los activos y pasivos generados por la aplicación de las NIIF, han significado la determinación de diferencias temporarias que fueron registradas como pasivos por impuestos diferidos. Al 31 de diciembre del 2010, los efectos de las diferencias temporarias fueron el registro de un pasivo por impuestos diferidos y una disminución en los resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF de US\$35 mil; y, el reconocimiento de un gasto por impuestos diferidos del año 2010 por el referido importe.

Un resumen de las diferencias temporarias es como sigue:

Diferencias temporarias  
al 31 de Diciembre, 2010  
(en miles de U.S. dólares)

Diferencias temporarias:

Ajuste a la depreciación por revisión de vidas útiles	20
Reconocimiento de ingresos diferidos	(172)
Total	(152)
Tasa neta utilizada para el cálculo del impuesto diferido	23%
Pasivo por impuestos diferidos	(35)

- b) **Reclasificaciones entre Activos y/o Pasivos** - La administración de la Compañía ha efectuado las siguientes reclasificaciones en el estado de situación financiera, para una apropiada presentación de acuerdo a la NIC 1:

<u>Cuenta</u>	<u>Presentación bajo PCGA anteriores</u>	<u>Presentación bajo NIIF</u>	Saldos a	
			<u>Diciembre 31, 2010</u>	<u>Enero 1, 2010</u>
Propiedades de inversión	Incluido en propiedades y equipo	Incluido en propiedades de inversión	42,254	32,482
Activo disponible para la venta	Incluido en propiedades y equipo	Incluido en activo mantenido para la venta	2,234	-
Crédito tributario de IVA e impuesto a la renta	Incluido en gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	Incluido en activos por impuestos corrientes	5,991	1,660
Impuestos por pagar	Incluido en gastos acumulados y otras cuentas por pagar	Incluido en pasivos por impuestos corrientes	1,679	169
Aportes para futuras capitalizaciones	Incluido en el patrimonio de los accionistas	Préstamos de accionistas en el pasivo	1,000	1,000

- c) **Reclasificaciones entre Ingresos, Costos y Gastos** - La administración de la Compañía ha efectuado las siguientes reclasificaciones en el estado de resultado integral por el año terminado el 31 de diciembre del 2010, para una apropiada presentación de acuerdo a la NIC 1:

<u>Cuenta</u>	<u>Presentación bajo PCGA anteriores</u>	<u>Presentación bajo NIIF</u>	<u>2010</u>
			(en miles U.S. dólares)
Reconocimiento de ingresos	Incluido en otros ingresos	Incluido en ingresos por concesiones	248

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

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

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

**4.1 Deterioro de activos** - A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo. El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

**ESPACIO EN BLANCO**

## 5. EFECTIVO Y BANCOS

Un resumen de efectivo y bancos como se muestra en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

	... Diciembre 31,...		Enero 1,
	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)		
Efectivo	50	28	177
Bancos locales	329	277	441
Bancos del exterior	<u>159</u>	<u>303</u>	<u>263</u>
Subtotal	538	608	881
Sobregiros bancarios	—	—	<u>(32)</u>
Total	<u>538</u>	<u>608</u>	<u>849</u>

## 6. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

	... Diciembre 31,...		Enero 1,
	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)		
Cuentas por cobrar comerciales:			
Cuentas por cobrar a clientes	550	352	1,111
Provisión para cuentas dudosas	<u>(30)</u>	—	—
Subtotal	<u>520</u>	<u>352</u>	<u>1,111</u>
Otras cuentas por cobrar:			
Inmobiliaria del Olmo - Inolmo S.A. - Compañía			
Relacionada	60	60	60
Otras	<u>11</u>	<u>29</u>	<u>140</u>
Total	<u>591</u>	<u>441</u>	<u>1,311</u>

## 7. ACTIVO MANTENIDO PARA LA VENTA

Al 31 de diciembre del 2011, la Compañía mantiene registrado como disponible para la venta, un terreno ya no utilizado, cuyo saldo a esa fecha asciende a US\$2.2 millones y ha firmado una escritura de compra - venta con la Universidad de las Américas, la cual ha sido inscrita el 5 de enero del 2012 en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito para legalizar la transferencia de dominio del referido inmueble. Al 31 de diciembre del 2011, el comprador ha entregado un valor de US\$2.6 millones para la adquisición de la propiedad de la Compañía (Ver Nota 11). No se ha reconocido ninguna pérdida por deterioro ni al momento de la reclasificación del terreno como mantenido para la venta ni al 31 de diciembre de 2011.

## 8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Un resumen de propiedades de inversión es como sigue:

	... Diciembre 31, ... <u>2011</u>	<u>2010</u>	Enero 1, <u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)		
Costo	43,116	42,632	32,482
Depreciación acumulada y deterioro	<u>(1,322)</u>	<u>(378)</u>	-
<b>Total</b>	<b><u>41,794</u></b>	<b><u>42,254</u></b>	<b><u>32,482</u></b>
<i>Clasificación:</i>			
Terreno	2,589	2,589	4,823
Edificaciones	36,500	36,847	
Maquinarias y equipos	2,705	2,818	
Construcciones en curso	-	-	<u>27,659</u>
<b>Total</b>	<b><u>41,794</u></b>	<b><u>42,254</u></b>	<b><u>32,482</u></b>

Los movimientos de propiedades de inversión fueron como sigue:

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificaciones</u>	<u>Maquinarias y equipos</u>	<u>Construcciones en curso</u>	<u>Total</u>
	... (en miles de U.S. dólares) ...				
<i>Costo</i>					
Saldos al 1 de enero del 2010	4,823			27,659	32,482
Adiciones				12,384	12,384
Transferencias		37,160	2,883	(40,043)	
Reclasificación a activo mantenido para la venta	<u>(2,234)</u>	-	-	-	<u>(2,234)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2010	2,589	37,160	2,883		42,632
Adiciones	-	<u>412</u>	<u>72</u>	-	<u>484</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2011	<u>2,589</u>	<u>37,572</u>	<u>2,955</u>	-	<u>43,116</u>
<i>Depreciación acumulada y deterioro</i>					
Gasto por depreciación		<u>(313)</u>	<u>(65)</u>		<u>(378)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2010		(313)	(65)		(378)
Gasto por depreciación		<u>(759)</u>	<u>(185)</u>		<u>(944)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2011		<u>(1,072)</u>	<u>(250)</u>		<u>(1,322)</u>

Ninguna de las propiedades de inversión de la Compañía se mantienen en garantía.

## 9. INVERSIONES EN ASOCIADAS

Un detalle de inversiones en asociadas es como sigue:

<u>Nombre de la asociada</u>	<u>Actividad principal</u>	Proporción de participación accionaria y poder de voto		
		<u>... Diciembre 31,...</u> <u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2010</u>
Centro Comercial los Chillos S.A.	Promoción, desarrollo y administración de centros comerciales	50%	50%	50%
Inmobiliaria del Olmo - Inolmo S.A.	Compra, promoción y desarrollo de obras civiles	50%	50%	50%

El saldo en libros y el valor patrimonial proporcional de las inversiones en asociadas es como sigue:

<u>Compañía</u>	Valor Nominal			Valor Patrimonial Proporcional			Saldo Contable		
	<u>Diciembre 31,</u> <u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2010</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2010</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2010</u>
	... (en miles de U.S. dólares) ...								
Centro Comercial los Chillos S.A.	250	250	250	9,053	8,967	8,747	9,053	8,967	8,747
Inmobiliaria del Olmo - Inolmo S.A.	<u>25</u>	<u>25</u>	<u>25</u>	<u>540</u>	<u>534</u>	<u>538</u>	<u>540</u>	<u>534</u>	<u>538</u>
Total	<u>275</u>	<u>275</u>	<u>275</u>	<u>9,593</u>	<u>9,501</u>	<u>9,285</u>	<u>9,593</u>	<u>9,501</u>	<u>9,285</u>

La información financiera relacionada con las asociadas de la Compañía se resume a continuación:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Total activos	38,352	39,932
Total pasivos	(19,167)	(20,931)
Activos netos	<u>19,185</u>	<u>19,001</u>
Participación de la Compañía en los activos netos de las asociadas	<u>9,593</u>	<u>9,501</u>

## 10. PRÉSTAMOS

Un resumen de los préstamos es como sigue:

	... Diciembre 31,...		Enero 1,
	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)		
<i>No garantizados - al costo amortizado</i>			
Préstamos bancarios (1)	4,264	3,024	2,858
Préstamos otorgados por partes relacionadas (2)	1,000	4,304	4,180
Sobregiros bancarios	—	—	<u>32</u>
Total	<u>5,264</u>	<u>7,328</u>	<u>7,070</u>
<i>Clasificación:</i>			
Corriente	2,011	6,328	5,570
No corriente	<u>3,253</u>	<u>1,000</u>	<u>1,500</u>
Total	<u>5,264</u>	<u>7,328</u>	<u>7,070</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, corresponde principalmente a obligaciones con un banco local por US\$4.3 millones (US\$3 millones en el año 2010), con vencimientos en diciembre del 2015 (enero del 2011 para el año 2010) y que devengan una tasa de interés efectiva anual del 8.86% (9% para el año 2010).

(2) Al 31 de diciembre del 2011, corresponde a un préstamo otorgado por los accionistas de la Compañía que no tienen plazo de vencimiento y no generan intereses. Al 31 de diciembre del 2010, corresponde a préstamos con accionistas que devengan una tasa de interés efectiva anual del 7% y que fueron cancelados durante el año 2011.

## 11. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

	... Diciembre 31,...		Enero 1,
	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)		
<i>Cuentas por pagar comerciales:</i>			
Proveedores locales y subtotal	<u>154</u>	<u>161</u>	<u>106</u>
<i>Otras cuentas por pagar:</i>			
Anticipo venta de terreno (1)	2,625	1,575	
Dividendos por pagar	1,905	775	1,120
Anticipos de clientes		975	510
Otras	<u>2</u>	<u>1</u>	<u>1</u>
Total	<u>4,686</u>	<u>3,487</u>	<u>1,737</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, corresponde a un anticipo entregado por Universidad de las Américas para la compra de un terreno de propiedad de la Compañía (Ver Nota 7).

## 12. IMPUESTOS

- 12.1 *Activos y pasivos del año corriente* - Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	... Diciembre 31,...	Enero 1,
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
<i>Activos por impuestos corrientes:</i>		
Impuesto al Valor Agregado - IVA	3,658	4,252
Crédito tributario de impuesto a la renta (1)	<u>411</u>	<u>1,739</u>
		<u>1,660</u>
Total	<u>4,069</u>	<u>5,991</u>
		<u>1,660</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Impuesto al Valor Agregado - IVA por pagar		129
Retenciones del Impuesto al Valor Agregado - IVA		1,303
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	<u>1</u>	<u>376</u>
		<u>40</u>
Total	<u>1</u>	<u>1,679</u>
		<u>169</u>

- (1) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 24% sobre las utilidades sujetas a distribución (25% para el año 2010) y del 14% sobre las utilidades sujetas a capitalización (15% para el año 2010).

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

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	7,173	3,838
Gastos no deducibles	362	371
Ingresos exentos (Valor patrimonial proporcional de inversiones en asociadas)	(1,142)	(1,217)
Otras partidas conciliatorias	<u>        </u>	<u>(293)</u>
Utilidad gravable	<u>6,393</u>	<u>2,699</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados	1,534	675
Impuesto a la renta diferido	<u>(59)</u>	<u>35</u>
Total	<u>1,475</u>	<u>710</u>

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias hasta el año 2007 y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2008 al 2011.

**12.3 *Movimiento de la provisión (crédito tributario) de impuesto a la renta*** - Los movimientos de la provisión (crédito tributario) de impuesto a la renta fueron como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	(1,739)	(1,660)
Provisión del año	1,534	675
Pagos efectuados	<u>(206)</u>	<u>(754)</u>
Saldos al fin del año (Ver Nota 12.1)	<u>(411)</u>	<u>(1,739)</u>

**Pagos efectuados** - Incluye retenciones en la fuente.

**12.4 *Saldos del impuesto diferido*** - Los movimientos de activos y pasivos por impuestos diferidos fueron como sigue:

<u>Saldos al</u>	<u>Reconocido en</u>	<u>Saldos al fin</u>
<u>comienzo del año</u>	<u>los resultados</u>	<u>del año</u>
... (en miles de U.S. dólares) ...		

**Año 2011**

*Activos (pasivos) por impuestos diferidos en relación a:*

Ajuste a la depreciación por revisión de vidas útiles	5	19	24
Ingresos diferidos	<u>(40)</u>	<u>40</u>	—
Total	<u>(35)</u>	<u>59</u>	<u>24</u>

**Año 2010**

*Activos (pasivos) por impuestos diferidos en relación a:*

Ajuste a la depreciación por revisión de vidas útiles		5	5
Ingresos diferidos	—	<u>(40)</u>	<u>(40)</u>
Total	<u>-</u>	<u>(35)</u>	<u>(35)</u>

**12.5 *Aspectos Tributarios del Código Orgánico de la Producción*** - Con fecha diciembre 29 de 2010, se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios, la reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013. Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, para la medición del pasivo por impuestos

diferidos, la Compañía utilizó una tasa de impuesto a la renta promedio del 22% y 23%, respectivamente.

### 13. INGRESOS DIFERIDOS

Los movimientos de los ingresos diferidos fueron como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	37,630	27,921
Adiciones	1,716	11,705
Reconocimiento como ingreso (Nota 16)	(4,348)	(1,996)
Saldos al fin del año	<u>34,998</u>	<u>37,630</u>
	... Diciembre 31,...	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	4,011	4,100
No corriente	<u>30,987</u>	<u>33,530</u>
Total	<u>34,998</u>	<u>37,630</u>

### 14. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

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

**14.1.1 Riesgo de liquidez** - La Compañía mantiene un capital de trabajo adecuado considerando que los valores por concepto de VIC y VUC han sido cancelados oportunamente por los concesionarios de manera anticipada, originando que se mantenga un pasivo diferido, el cual se va reconociendo en función del tiempo establecido en los contratos de concesión.

**14.1.2 Riesgo de Mercado** - Los centros comerciales tienen un posicionamiento muy alto en el mercado gracias a una amplia explotación de los factores claves de éxito que le son favorables, como son: la ubicación, la marca, la diversidad y calidad de productos ofertados en los diferentes locales comerciales.

**14.1.3 Riesgo de crédito** - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo, de la pérdida financiera ocasionada por incumplimientos. La Compañía no esta expuesta a cuentas de difícil recuperación, debido a la solvencia económica de los concesionarios que cancelan sus obligaciones oportunamente.

**14.1.4 Riesgo de Capital** - Los accionistas de la Compañía están en la capacidad de continuar con el negocio en marcha toda vez que existe rendimiento óptimo de la inversión realizada y fundamentalmente por la implementación de políticas de rendimiento del capital, optimizando los recursos eficientemente con objetivos claramente definidos que son responsabilidad de los accionistas, de la gerencia y administración del Centro Comercial Quicentro Shopping del Sur.

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

	... Diciembre 31,...	Enero 1,
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
<b><u>Activos financieros:</u></b>		
Costo amortizado:		
Efectivo y bancos (Nota 5)	538	608
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 6)	<u>591</u>	<u>441</u>
Total	<u>1.129</u>	<u>2.192</u>
<b><u>Pasivos financieros:</u></b>		
Costo amortizado:		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 11)	4,686	3,487
Préstamos (Nota 10)	<u>5,264</u>	<u>7,328</u>
Total	<u>9,950</u>	<u>8,807</u>

**14.3 Valor razonable de los instrumentos financieros** - La Administración considera que los importes en libros de los activos y pasivos reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

## **15. PATRIMONIO**

**15.1 Capital Social** - El capital social autorizado consiste de 508,997 acciones de US\$1.00 valor nominal unitario, los cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

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

**15.3 Utilidades retenidas** - Un resumen de las utilidades retenidas es como sigue:

	Saldos a		
	... Diciembre 31, ...		Enero 1,
	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2010</u>
	... (en miles de U.S. dólares) ...		
Utilidades retenidas - distribuibles	5,697	2,680	775
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF (Nota 3.3.1)	<u>7,660</u>	<u>7,660</u>	<u>7,230</u>
<b>Total</b>	<b><u>13,357</u></b>	<b><u>10,340</u></b>	<b><u>8,005</u></b>

Los saldos de las siguientes cuentas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF y de los saldos según PCGA anteriores, los cuales según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2011, podrán ser utilizados de la siguiente forma:

**Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF** - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

**15.4 Dividendos** - En Septiembre del 2011, se declaró un dividendo de US\$5.30 por acción, equivalente a un dividendo total de US\$2.7 millones a los tenedores de acciones ordinarias pagadas totalmente y se mantiene dividendos por pagar por US\$1.9 millones. El 18 de mayo del 2010, se declaró un dividendo de US\$1.52 por acción, equivalente a un dividendo total de US\$775 mil y se mantiene dividendos por pagar por el mismo importe.

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 sujetos a retención para efectos del impuesto a la renta.

## 16. INGRESOS

Un resumen de los ingresos es como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Ingresos por concesiones de locales e islas (Nota 13)	4,348	1,996
Otros ingresos	<u>8</u>	<u>269</u>
Total	<u>4,356</u>	<u>2,265</u>

## 17. INGRESOS POR INVERSIONES

Un resumen de ingresos por inversiones es como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Ingresos por arrendamientos operativos del centro comercial	4,079	1,559
Ingresos por arrendamientos operativos de equipos	<u>54</u>	<u>—</u>
Total	<u>4,133</u>	<u>1,559</u>

## 18. COSTOS FINANCIEROS

Un detalle de costos financieros es como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Préstamos bancarios (Nota 10)	582	210
Intereses por préstamos con compañías relacionadas	<u>—</u>	<u>169</u>
Total de gastos por intereses para pasivos financieros al costo amortizado	582	379
Importes incluidos en el costo de los activos calificados	<u>—</u>	<u>(171)</u>
Total	<u>582</u>	<u>208</u>

Para el año 2010, la tasa de capitalización promedio ponderada anual sobre los préstamos es de 7%.

## 19. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

### 19.1 La Compañía como arrendador

**19.1.1 Acuerdos de arrendamiento** - Los arrendamientos operativos se relacionan con las propiedades de inversión poseídas por la Compañía con término de arrendamiento de tres años con una compañía relacionada (DK Management Services S.A.). El arrendatario no tiene opción de comprar la propiedad a la fecha de expiración del período de arrendamiento.

Durante los años 2011 y 2010, el ingreso por arrendamiento de propiedades de inversión obtenido por la Compañía proveniente de sus propiedades de inversión, bajo el esquema de arrendamiento operativo, ascendieron a US\$4 millones y US\$1.5 millones, respectivamente. (Ver Nota 17)

## 20. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

**20.1 Transacciones Comerciales** - La Compañía efectuó las siguientes transacciones con las compañías relacionadas DK Management Services S.A., CCCH Centro Comercial Los Chillos S.A., Entretenimiento y Diversión Familiar - Endifa S.A. y Ekron Construcciones S.A.

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Ingresos recibidos por inversiones (Nota 17)	<u>4,133</u>	<u>1,559</u>
Pagos por construcciones	<u>435</u>	<u>39,593</u>
Dividendos cobrados	<u>1,050</u>	<u>1,000</u>
Dividendos pagados	<u>1,550</u>	<u>1,120</u>
Pago de obligaciones	<u>3,304</u>	<u>-</u>

**20.2 Compensación del personal clave de la gerencia** - La compensación de los ejecutivos y otros miembros claves de la gerencia durante el año fue la siguiente:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Beneficios a corto plazo	<u>35</u>	<u>21</u>

La compensación de los ejecutivos clave es determinada con base en el rendimiento de los individuos y las tendencias del mercado.

## 21. COMPROMISOS FINANCIEROS

El compromiso más importante de la Compañía, al 31 de diciembre del 2011 y 2010, se detalla a continuación:

**Contrato de Explotación Comercial** - Con fecha 4 de enero del 2010, la Compañía celebró un contrato de explotación comercial con la compañía relacionada DK Management Services S.A., a través del cual esta compañía asume la explotación y operación comercial del centro comercial Quicentro Sur, incluyendo la recaudación de los valores mensuales de concesión y alcuotas de mantenimiento que deban cancelar todos los concesionarios del centro comercial. Por otra parte, DK Management Services S.A. cancelará a la Compañía un valor equivalente al 80% de los valores mensuales de concesión. La vigencia del contrato es de 3 años.

De acuerdo a lo establecido en la NIC 17 y CINIIF 4, este contrato es registrado como arrendamiento operativo (Ver Notas 3.2 (a) y 19).

**Contratos de Concesión** - La Compañía ha firmado 348 contratos por el derecho de acceso a los locales comerciales del Centro Comercial Quicentro Shopping Sur, por valor único de concesión (VUC) y valor inicial de concesión (VIC). El centro comercial cuenta con 350 locales comerciales.

## **22. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de emisión de los estados financieros (abril 30 del 2012) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

## **23. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2011 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en abril 30 del 2012 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.

---