

# **Referencecorp S.A.**

*Estados Financieros por el Año Terminado  
el 31 de Diciembre del 2012 e Informe de  
los Auditores Independientes*



**REFERENCECORP S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL  
2012**

---

<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
SRI	Servicio de Rentas Internas
FV	Valor razonable (Fair value)
US\$	U.S. dólares

---



Deloitte & Touche  
Av. Amazonas N3517  
Telf: (593 2) 381 5100  
Quito - Ecuador

Tulcán 803  
Telf: (593 4) 370 0100  
Guayaquil - Ecuador  
[www.deloitte.com/ec](http://www.deloitte.com/ec)

## **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 2012 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 de auditoría.

*Opinión*

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Referencecorp S.A. al 31 de diciembre del 2012, 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 calificar nuestra opinión informamos que, tal como se explica con más detalle en la Nota 20, los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2011 y al 31 de diciembre del 2010 fueron restablecidos por la corrección de errores.

*Deloitte & Touche*

Quito, Marzo 28, 2013  
Registro No. 019



Santiago Sánchez  
Socio  
Licencia No. 25292

**REFERENCECORP S.A.**

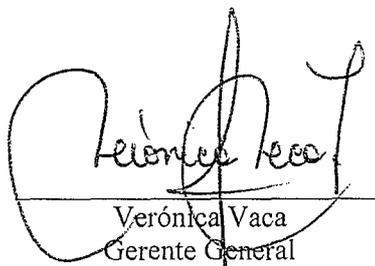
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

---

<b><u>ACTIVOS</u></b>	<b><u>Notas</u></b>	<b>(Restablecido)</b>		
		<b><u>Diciembre 31,</u></b> <b><u>2012</u></b>	<b><u>2011</u></b>	<b><u>Enero 1,</u></b> <b><u>2011</u></b>
<b>(en miles de U.S. dólares)</b>				
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>				
Efectivo y bancos	4	1,653	538	608
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	5	287	591	441
Activos por impuestos corrientes	10	3,112	4,069	5,991
Otros activos		80	85	106
Activo mantenido para la venta	15	<u>        </u>	<u>2,234</u>	<u>2,234</u>
Total activos corrientes		<u>5,132</u>	<u>7,517</u>	<u>9,380</u>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>				
Propiedades de inversión	6	41,102	41,794	42,254
Muebles y equipos		106	141	127
Inversiones en asociadas	7	13,449	11,785	11,714
Activos por impuestos diferidos	10	<u>        </u>	<u>24</u>	<u>        </u>
Total activos no corrientes		<u>54,657</u>	<u>53,744</u>	<u>54,095</u>
TOTAL		<u>59,789</u>	<u>61,261</u>	<u>63,475</u>

Ver notas a los estados financieros

---

  
Verónica Vaca  
Gerente General

<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u></b>	<b><u>Notas</u></b>	<b>(Restablecido)</b>		
		<b><u>Diciembre 31,</u></b> <b><u>2012</u></b>	<b><u>2011</u></b>	<b><u>Enero 1,</u></b> <b><u>2011</u></b>
		<b>(en miles de U.S. dólares)</b>		
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>				
Préstamos	8	991	2,011	6,328
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	9	5,748	4,686	3,487
Pasivos por impuestos corrientes	10	639	1	1,679
Ingresos diferidos	11	<u>3,806</u>	<u>4,011</u>	<u>4,100</u>
Total pasivos corrientes		<u>11,184</u>	<u>10,709</u>	<u>15,594</u>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>				
Préstamos	8	2,259	3,253	1,000
Ingresos diferidos	11	27,671	30,987	33,530
Pasivos por impuestos diferidos	10			35
Total pasivos no corrientes		<u>29,930</u>	<u>34,240</u>	<u>34,565</u>
Total pasivos		<u>41,114</u>	<u>44,949</u>	<u>50,159</u>
<b>PATRIMONIO:</b>				
Capital social	13	509	509	509
Reserva legal		254	254	254
Utilidades retenidas		<u>17,912</u>	<u>15,549</u>	<u>12,553</u>
Total patrimonio		<u>18,675</u>	<u>16,312</u>	<u>13,316</u>
<b>TOTAL</b>		<u>59,789</u>	<u>61,261</u>	<u>63,475</u>



Mónica Cano  
Contadora General

**REFERENCECORP S.A.**

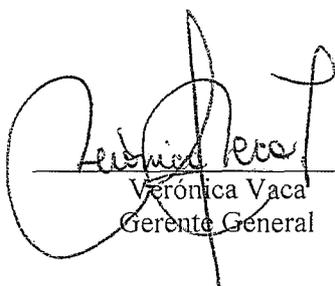
**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

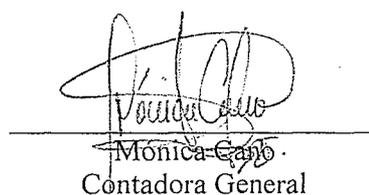
---

	<u>Notas</u>	<u>2012</u> (en miles de U.S. dólares)	(Restablecido) <u>2011</u>
<b>INGRESOS:</b>			
Ingresos por concesión de locales	14	4,423	4,356
Ingresos por inversiones	15	4,757	4,133
Participación en las ganancias de las asociadas		<u>2,732</u>	<u>1,121</u>
Total		11,912	9,610
Gastos por depreciación		(963)	(957)
Gastos por beneficios a empleados		(42)	(35)
Costos financieros	16	(320)	(582)
Mantenimiento de edificios		(25)	(238)
Contribuciones e impuestos		(589)	(187)
Honorarios profesionales		(33)	(32)
Otros gastos		<u>(319)</u>	<u>(428)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		9,621	7,151
Gasto por impuesto a la renta:	10		
Corriente		1,537	1,534
Diferido		<u>24</u>	<u>(59)</u>
Total		<u>1,561</u>	<u>1,475</u>
UTILIDAD DEL AÑO Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u>8,060</u>	<u>5,676</u>

Ver notas a los estados financieros

---

  
Verónica Vaca  
Gerente General

  
Mónica Camp  
Contadora General

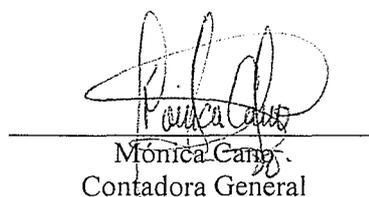
**REFERENCECORP S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Utilidades retenidas</u>	<u>Total</u>
			... (en miles de U.S. dólares) ...	
Saldos al 31 de diciembre de 2010 previamente reportados	509	254	10,340	11,103
Ajuste (Nota 20)	—	—	<u>2,213</u>	<u>2,213</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2010, restablecidos	509	254	12,553	13,316
Utilidad del año, restablecida			5,676	5,676
Dividendos declarados	—	—	<u>(2,680)</u>	<u>(2,680)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2011, restablecidos	509	254	15,549	16,312
Utilidad del año			8,060	8,060
Dividendos declarados	—	—	<u>(5,697)</u>	<u>(5,697)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2012	<u>509</u>	<u>254</u>	<u>17,912</u>	<u>18,675</u>

Ver notas a los estados financieros

  
Verónica Vaca  
Gerente General

  
Mónica Carrero  
Contadora General

**REFERENCECORP S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

	<u>Nota</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
		<u>(en miles de U.S. dólares)</u>	
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>			
Recibido de clientes		5,602	4,684
Pagos a proveedores y a empleados		(574)	(1,941)
Intereses pagados		(345)	(963)
Impuesto a la renta		<u>(492)</u>	<u>(206)</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación		<u>4,191</u>	<u>1,574</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>			
Anticipo recibido por la venta de un terreno			1,050
Dividendos recibidos por inversiones en asociadas		1,068	1,050
Adquisición de propiedades de inversión		<u>(235)</u>	<u>(511)</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de inversión		<u>833</u>	<u>1,589</u>
<b>FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>			
Incremento (pago) de obligación por pagar a bancos		(989)	1,286
Dividendos pagados a los accionistas		(1,920)	(1,550)
Pago de obligaciones por pagar a partes relacionadas		<u>(1,000)</u>	<u>(2,969)</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento		<u>(3,909)</u>	<u>(3,233)</u>
<b>EFFECTIVO Y BANCOS:</b>			
Incremento (disminución) neto		1,115	(70)
Saldos al comienzo del año		<u>538</u>	<u>608</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	4	<u>1,653</u>	<u>538</u>

Ver notas a los estados financieros

  
Verónica Vaca  
Gerente General

  
Mónica Cano  
Contadora General