

Referencecorp S.A.

*Estados Financieros por el Año Terminado
el 31 de Diciembre del 2013 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 estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2013 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 presentados 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.

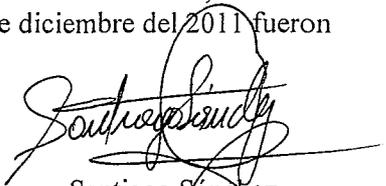
Opinión

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 2013, 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 2012 y al 31 de diciembre del 2011 fueron restablecidos por la corrección de un error.

Deloitte & Touche
Quito, Marzo 28, 2014
Registro No. 019


Santiago Sánchez
Socio
Licencia No. 25292

REFERENCECORP S.A.

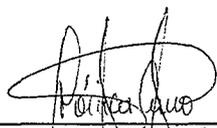
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	(Restablecido)		
		<u>Diciembre 31,</u> <u>2013</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2012</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2012</u>
		(en miles de U.S. dólares)		
ACTIVOS CORRIENTES:				
Efectivo y bancos	4	2,782	1,653	538
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	5	975	1,137	1,441
Activos por impuestos corrientes	10	2,578	3,112	4,069
Otros activos		81	80	85
Activo mantenido para la venta				<u>2,234</u>
Total activos corrientes		<u>6,416</u>	<u>5,982</u>	<u>8,367</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:				
Propiedades de inversión	6	40,334	41,102	41,794
Muebles y equipos		83	106	141
Inversiones en asociadas	7	13,529	13,449	11,785
Activos por impuestos diferidos				<u>24</u>
Total activos no corrientes		<u>53,946</u>	<u>54,657</u>	<u>53,744</u>
TOTAL		<u>60,362</u>	<u>60,639</u>	<u>62,111</u>

Ver notas a los estados financieros


Verónica Vaca
Gerente General

<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>	<u>Notas</u>	(Restablecido)		
		<u>Diciembre 31,</u> <u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2012</u>
		(en miles de U.S. dólares)		
PASIVOS CORRIENTES:				
Préstamos	8	1,084	991	2,011
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	9	10,579	5,748	4,686
Pasivos por impuestos corrientes	10	1,856	639	1
Ingresos diferidos	11	<u>3,875</u>	<u>3,806</u>	<u>4,011</u>
Total pasivos corrientes		<u>17,394</u>	<u>11,184</u>	<u>10,709</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:				
Préstamos	8	1,174	2,259	3,253
Ingresos diferidos	11	<u>23,960</u>	<u>27,671</u>	<u>30,987</u>
Total pasivos no corrientes		<u>25,134</u>	<u>29,930</u>	<u>34,240</u>
Total pasivos		<u>42,528</u>	<u>41,114</u>	<u>44,949</u>
PATRIMONIO:				
Capital social	13	509	509	509
Reserva legal		254	254	254
Utilidades retenidas		<u>17,071</u>	<u>18,762</u>	<u>16,399</u>
Total patrimonio		<u>17,834</u>	<u>19,525</u>	<u>17,162</u>
TOTAL		<u>60,362</u>	<u>60,639</u>	<u>62,111</u>



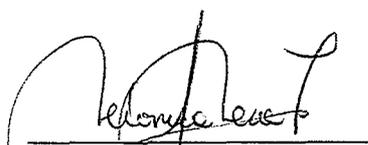
Mónica Carro
Contadora General

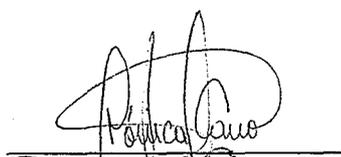
REFERENCECORP S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u> ... (en miles de U.S. dólares) ...	<u>Utilidades retenidas</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2011 previamente reportados	509	254	15,549	16,312
Ajuste (Nota 20)	—	—	<u>850</u>	<u>850</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2011, restablecidos	509	254	16,399	17,162
Utilidad del año			8,060	8,060
Dividendos declarados	—	—	<u>(5,697)</u>	<u>(5,697)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2012	509	254	18,762	19,525
Utilidad del año			6,369	6,369
Dividendos declarados	—	—	<u>(8,060)</u>	<u>(8,060)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2013	<u>509</u>	<u>254</u>	<u>17,071</u>	<u>17,834</u>

Ver notas a los estados financieros


Verónica Vaca
Gerente General


Mónica Cano
Contadora General

REFERENCECORP S.A.

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

	<u>Notas</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
		<u>(en miles de U.S. dólares)</u>	
INGRESOS:			
Ingresos por concesión de locales	14	4,183	4,423
Ingresos por inversiones	15	4,917	4,757
Participación en las ganancias de las asociadas		<u>1,107</u>	<u>2,732</u>
Total		10,207	11,912
Gastos por depreciación		(977)	(963)
Gastos por beneficios a empleados		(42)	(42)
Costos financieros	16	(237)	(320)
Mantenimiento de edificios		(135)	(25)
Contribuciones e impuestos		(550)	(589)
Honorarios profesionales		(39)	(33)
Otros gastos		<u>(319)</u>	<u>(319)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		7,908	9,621
Gasto por impuesto a la renta:	10		
Corriente		1,539	1,537
Diferido			<u>24</u>
Total		<u>1,539</u>	<u>1,561</u>
UTILIDAD DEL AÑO Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u>6,369</u>	<u>8,060</u>

Ver notas a los estados financieros


Verónica Vaca
Gerente General

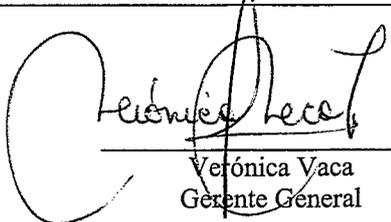

Mónica Caño
Contadora General

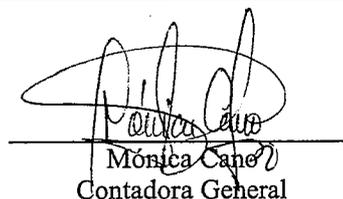
REFERENCECORP S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

	<u>Nota</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
		(en miles de U.S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Recibido de clientes		5,620	5,602
Pagos a proveedores y a empleados		(925)	(1,535)
Intereses pagados		(235)	(345)
Impuesto a la renta		(1,048)	(492)
Otros impuestos corrientes		<u>1,261</u>	<u>961</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación		<u>4,673</u>	<u>4,191</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Dividendos recibidos por inversiones en asociadas		1,026	1,068
Cobro por reestructuración de terreno		135	
Adquisición de propiedades de inversión		<u>(542)</u>	<u>(235)</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de inversión		<u>619</u>	<u>833</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:			
Pago de obligación por pagar a bancos		(994)	(989)
Dividendos pagados a los accionistas		(3,169)	(1,920)
Pago de obligaciones por pagar a partes relacionadas		<u> </u>	<u>(1,000)</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento		<u>(4,163)</u>	<u>(3,909)</u>
EFFECTIVO Y BANCOS:			
Incremento neto		1,129	1,115
Saldos al comienzo del año		<u>1,653</u>	<u>538</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	4	<u>2,782</u>	<u>1,653</u>

Ver notas a los estados financieros


Verónica Vaca
Gerente General


Mónica Cano
Contadora General