

## **REFERENCECORP S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

---

#### **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 de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
- 2.2 Bases de preparación** - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida dada en el intercambio de los activos.
- A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.
- 2.3 Efectivo y bancos** - Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos en cuentas corrientes y de ahorros en bancos locales y del exterior.
- 2.4 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 las compañías en las 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. Consecuentemente, si la Compañía no contrajo alguna obligación legal o implícita, las ganancias futuras de las asociadas se registrarán una vez que cubran el monto excedido de las pérdidas acumuladas no reconocidas en los estados financieros. El ingreso por dividendos es reconocido como un menor valor de la inversión una vez que se han establecido los derechos de los accionistas para recibir este pago.

La Compañía realiza la eliminación de transacciones con asociadas que generan pérdidas o ganancias no realizadas previo al ajuste y registro de la respectiva participación.

- 2.5 Propiedades de inversión** - Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas 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.

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 disgregación 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.

- 2.6 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.

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

**2.7.1 Impuesto 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.

**2.7.2 Impuestos diferidos** - 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.

**2.7.3 Impuestos corriente 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.

**2.8 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.

**2.9 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.

**2.9.1 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.

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

**2.10.1 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 11 y 14). Los ingresos diferidos por más de 12 meses después de la fecha del estado situación financiera se clasifican como pasivos no corrientes.

**2.10.2 Ingresos por alquileres** - La política de la Compañía para el reconocimiento de ingresos provenientes de arrendamientos operativos se describe en la Nota 2.9.1.

**2.11 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.

**2.12 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.

**2.13 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 y se presentan en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos corrientes.

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 principalmente mantiene 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.

**2.13.1 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, la cual es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero con el valor neto en libros del activo o pasivo financiero sobre el reconocimiento inicial, menos cualquier deterioro.

**2.13.2 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. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

**2.13.3 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.

**2.14 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.

**2.14.1 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 la tasa de interés efectiva.

**2.14.2 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.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

**2.14.3 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.

**2.15 Normas revisadas sin efecto material sobre los estados financieros**

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
Enmiendas a la NIIF 7	Revelaciones - Transferencias de activos financieros	Julio 1, 2011
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

La Administración considera que la aplicación de las normas revisadas durante el año 2012, detalladas anteriormente, no ha tenido un efecto material sobre la posición financiera de la Compañía, los resultados de sus operaciones o sus flujos de efectivo.

**2.16 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>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2015
NIIF 13	Medición del valor razonable	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIIF 7	Revelaciones - Compensación de activos financieros y pasivos financieros	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7	Fecha obligatoria efectiva de la NIIF 9 y revelaciones de transición	Enero 1, 2015
NIC 28 (Revisada en el 2011)	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIC 32	Compensación de activos y activos financieros	Enero 1, 2014
Enmiendas a las NIIF (NIIF 1, NIC 16, 32 y 34)	Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2009-2011	Enero 1, 2013

La Administración anticipa que estas enmiendas que serán adoptadas en los estados financieros de la Compañía en los períodos futuros podrían tener 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. 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.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

**3.1 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.

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.

3.2 *Estimación de vidas útiles de propiedades de inversión* - La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.5.

3.3 *Impuesto a la renta diferido* - La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

#### 4. EFECTIVO Y BANCOS

Un resumen de efectivo y bancos es como sigue:

	... Diciembre 31,...	Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Efectivo	74	50
Bancos locales	1,575	329
Bancos del exterior	<u>4</u>	<u>159</u>
Total	<u>1,653</u>	<u>538</u>

#### 5. 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>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Cuentas por cobrar comerciales:		
Cuentas por cobrar a clientes (1)	221	550
Provisión para cuentas dudosas	<u>(30)</u>	<u>(30)</u>
Subtotal	191	520
Otras cuentas por cobrar:		
Inmobiliaria del Olmo - Inolmo S.A. - compañía relacionada	60	60
Otras	<u>36</u>	<u>11</u>
Total	<u>287</u>	<u>591</u>

(1) Corresponde a cuentas por cobrar a clientes por concepto del valor inicial de concesión con plazo de crédito de 30 días.

## 6. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Un resumen de propiedades de inversión es como sigue:

	... Diciembre 31, ... <u>2012</u>	<u>2011</u>	Enero 1, <u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)		
Costo	43,351	43,116	42,632
Depreciación acumulada	<u>(2,249)</u>	<u>(1,322)</u>	<u>(378)</u>
Total	<u>41,102</u>	<u>41,794</u>	<u>42,254</u>
<i>Clasificación:</i>			
Terreno	2,589	2,589	2,589
Edificios	35,965	36,500	36,847
Maquinarias y equipos	2,543	2,705	2,818
Otros	<u>5</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
Total	<u>41,102</u>	<u>41,794</u>	<u>42,254</u>

Los movimientos de propiedades de inversión fueron como sigue:

	<u>Terreno</u>	<u>Edificios</u>	<u>Maquinarias y equipos</u>	<u>Otros</u>	<u>Total</u>
	... (en miles de U.S. dólares) ...				
<i>Costo</i>					
Saldos al 31 de diciembre del 2010	2,589	37,160	2,883	—	42,632
Adiciones	<u>—</u>	<u>412</u>	<u>72</u>	<u>—</u>	<u>484</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2011	2,589	37,572	2,955	—	43,116
Adiciones	<u>—</u>	<u>228</u>	<u>2</u>	<u>5</u>	<u>235</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2012	<u>2,589</u>	<u>37,800</u>	<u>2,957</u>	<u>5</u>	<u>43,351</u>
<i>Depreciación acumulada</i>					
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		(1,072)	(250)		(1,322)
Gasto por depreciación		<u>(763)</u>	<u>(164)</u>		<u>(927)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2012		<u>(1,835)</u>	<u>(414)</u>		<u>(2,249)</u>

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

## 7. 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>2012</u>	<u>2011</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2011</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			(Restablecido) Saldo Contable			
	<u>Diciembre 31,</u> <u>2012</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2011</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2012</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2011</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2011</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2012</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2011</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2011</u>	
			... (en miles de U.S. dólares) ...						
Centro Comercial Los Chillos S.A.	250	250	250	10,464	9,053	8,967	10,464	9,053	8,967
Inmobiliaria del Olmo - Inolmo S.A.	<u>25</u>	<u>25</u>	<u>25</u>	<u>2,985</u>	<u>2,732</u>	<u>2,747</u>	<u>2,985</u>	<u>2,732</u>	<u>2,747</u>
Total	<u>275</u>	<u>275</u>	<u>275</u>	<u>13,449</u>	<u>11,785</u>	<u>11,714</u>	<u>13,449</u>	<u>11,785</u>	<u>11,714</u>

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

	(Restablecido)		
	<u>... Diciembre 31,...</u> <u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)		
Total activos	42,271	44,485	46,085
Total pasivos	<u>(15,372)</u>	<u>(20,914)</u>	<u>(22,657)</u>
Activos netos	<u>26,899</u>	<u>23,571</u>	<u>23,428</u>
Participación de la Compañía en los activos netos de las asociadas	<u>13,449</u>	<u>11,785</u>	<u>11,714</u>

## 8. PRÉSTAMOS

Un resumen de los préstamos es como sigue:

	... Diciembre 31,...	Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
<i>No garantizados - al costo amortizado</i>		
Préstamos bancarios (1)	3,250	4,264
Préstamos otorgados por partes relacionadas	—	<u>1,000</u>
Total	<u>3,250</u>	<u>5,264</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	991	2,011
No corriente	<u>2,259</u>	<u>3,253</u>
Total	<u>3,250</u>	<u>5,264</u>

(2) Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, corresponde a obligaciones con un banco local por US\$3.2 millones (US\$4.3 millones en el año 2011), con vencimientos en diciembre del 2015 y que devengan una tasa de interés efectiva anual del 8.86%.

## 9. 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>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Cuentas por pagar comerciales:		
Proveedores locales	59	154
Otras cuentas por pagar:		
Anticipo por venta de terreno (1)	—	2,625
Dividendos por pagar	5,682	1,905
Anticipos de clientes	<u>7</u>	<u>2</u>
Total	<u>5,748</u>	<u>4,686</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, corresponde a un anticipo entregado por la Universidad de las Américas para la compra de un terreno de propiedad de la Compañía. Durante el año 2012, la venta fue realizada y el anticipo fue liquidado.

## 10. IMPUESTOS

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

	... Diciembre 31,...	Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
<i>Activos por impuestos corrientes:</i>		
Impuesto al Valor Agregado - IVA	3,112	3,658
Crédito tributario de impuesto a la renta	<u>          </u>	<u>411</u>
		4,252
		<u>1,739</u>
Total	<u>3,112</u>	<u>4,069</u>
		<u>5,991</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Impuesto a la renta por pagar	634	
Retenciones del Impuesto al Valor Agregado - IVA		1,303
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	<u>5</u>	<u>1</u>
		<u>376</u>
Total	<u>639</u>	<u>1</u>
		<u>1,679</u>

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

	<u>2012</u>	(Restablecido) <u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	9,621	7,151
Gastos no deducibles	185	363
Ingresos no gravados (Valor patrimonial proporcional de inversiones en asociadas)	(2,732)	(1,121)
Otros ingresos no gravados	<u>(391)</u>	<u>          </u>
Utilidad gravable	<u>6,683</u>	<u>6,393</u>
Impuesto a la renta causado (1)	1,537	1,534
Anticipo calculado (2)	<u>295</u>	<u>215</u>
Impuesto a la renta corriente cargado a resultados	<u>1,537</u>	<u>1,534</u>

(1) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 23% sobre las utilidades sujetas a distribución (24% para el año 2011) y del 13% sobre las utilidades sujetas a capitalización (14% para el año 2011).

- (2) A partir del año 2010, se considera como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias hasta el año 2008 y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2009 al 2012.

**10.3 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>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	(411)	(1,739)
Provisión del año	1,537	1,534
Pagos efectuados	<u>(492)</u>	<u>(206)</u>
Saldos al fin del año	<u>634</u>	<u>(411)</u>

Pagos efectuados - Incluye el anticipo pagado y retenciones en la fuente.

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

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

Año 2012

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

Ajuste a la depreciación por revisión de vidas útiles

<u>24</u>	<u>(24)</u>	<u>=</u>
-----------	-------------	----------

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>	<u>—</u>
-------------	-----------	----------

Total

<u>(35)</u>	<u>59</u>	<u>24</u>
-------------	-----------	-----------

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	<u>9,621</u>	<u>7,151</u>
Gasto impuesto a la renta	2,213	1,716
Gastos no deducibles	66	87
Ingresos no gravados (Valor patrimonial proporcional de inversiones en asociadas)	(628)	(328)
Otros ingresos no gravados	<u>(90)</u>	<u>      </u>
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>1,561</u>	<u>1,475</u>
Tasa de efectiva de impuestos	<u>16%</u>	<u>21%</u>

**10.6 Aspectos Tributarios:**

**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 la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013.

**Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado** - Con fecha noviembre 24 de 2011, se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 583 la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, la misma que incluye entre otros aspectos tributarios lo siguiente: La tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD se incrementó del 2% al 5%. Por presunción se considera hecho generador de este impuesto el uso de dinero en el exterior y se establece como exento de este impuesto el pago de dividendos a compañías o personas naturales que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los pagos de este impuesto en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, que consten en el listado establecido por el Comité de Política Tributaria y que sean utilizados en procesos productivos, pueden ser utilizados como crédito tributario de impuesto a la renta

## 11. INGRESOS DIFERIDOS

Los movimientos de los ingresos diferidos fueron como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	34,998	37,630
Adiciones	710	1,716
Reconocimiento como ingreso (Nota 14)	<u>(4,231)</u>	<u>(4,348)</u>
Saldos al fin del año	<u>31,477</u>	<u>34,998</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	3,806	4,011
No corriente	<u>27,671</u>	<u>30,987</u>
Total	<u>31,477</u>	<u>34,998</u>

## 12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

**12.1 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.

**12.1.1 Riesgo en las tasas de interés** - La Compañía se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que mantiene un préstamo a una tasa de interés fija. La Administración monitorea constantemente la volatilidad de las tasas de interés en el mercado con el fin de tomar medidas preventivas.

**12.1.2 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.

**12.1.3 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.

**12.1.4 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 está expuesta a cuentas de difícil recuperación, debido a la solvencia económica de los concesionarios que cancelan sus obligaciones oportunamente y a que mantiene cuentas por cobrar con compañías relacionadas.

**12.1.5 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.

Los principales indicadores financieros de la Compañía se detallan a continuación:

Capital de trabajo	US\$(6) millones
Índice de liquidez	0.46 veces
Pasivos totales / patrimonio	2.2 veces
Pasivos totales / activos totales	0.69 veces

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

	... Diciembre 31,...	Enero 1,	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	
	(en miles de U.S. dólares)		
	<u>2011</u>	<u>2011</u>	
<i>Activos financieros:</i>			
Costo amortizado:			
Efectivo y bancos (Nota 4)	1,653	538	608
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 5)	<u>287</u>	<u>591</u>	<u>441</u>
Total	<u>1,940</u>	<u>1,129</u>	<u>1,049</u>
<i>Pasivos financieros:</i>			
Costo amortizado:			
Préstamos (Nota 8)	3,250	5,264	7,328
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 9)	<u>5,741</u>	<u>2,059</u>	<u>936</u>
Total	<u>8,991</u>	<u>7,323</u>	<u>8,264</u>

**12.3 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.

### 13. PATRIMONIO

- 13.1 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.
- 13.2 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.
- 13.3 Utilidades retenidas** - Un resumen de las utilidades retenidas es como sigue:

	(Restablecido)		
	Saldos a		
	... Diciembre 31, ... <u>2012</u>	2011 <u>2011</u>	Enero1, <u>2011</u>
	... (en miles de U.S. dólares) ...		
Utilidades retenidas - distribuibles	8,039	5,676	2,680
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	<u>9,873</u>	<u>9,873</u>	<u>9,873</u>
Total	<u>17,912</u>	<u>15,549</u>	<u>12,553</u>

Los saldos de las siguientes cuentas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF, 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.

- 13.4 Dividendos** - Durante el año 2012, se declaró un dividendo de US\$11.19 por acción, equivalente a un dividendo total de US\$5.7 millones y se mantiene dividendos por pagar por el mismo importe. Durante el año 2011, se declaró un dividendo de US\$5.26 por acción, equivalente a un dividendo total de US\$2.7 millones y se mantiene dividendos por pagar por US\$1.9 millones.

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.

## 14. INGRESOS

Un resumen de los ingresos es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Ingresos por concesiones de locales e islas (Nota 11)	4,231	4,348
Otros ingresos	<u>192</u>	<u>8</u>
Total	<u>4,423</u>	<u>4,356</u>

## 15. INGRESOS POR INVERSIONES

Un resumen de ingresos por inversiones es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Ingresos por arrendamientos operativos del centro comercial	4,366	4,079
Ingresos por arrendamientos operativos de equipos		54
Utilidad en venta de propiedades de inversión (1)	<u>391</u>	<u>—</u>
Total	<u>4,757</u>	<u>4,133</u>

(1) Corresponde a la utilidad generada por la venta ocasional de un terreno.

## 16. COSTOS FINANCIEROS

Un detalle de costos financieros es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Préstamos bancarios (Nota 8) y total de gastos por intereses para pasivos financieros al costo amortizado	<u>320</u>	<u>582</u>

## 17. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

### 17.1 La Compañía como arrendador

**17.1.1 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 2012 y 2011, los ingresos por arrendamiento obtenidos por la Compañía proveniente de sus propiedades de inversión, bajo el esquema de arrendamiento operativo, ascendieron a US\$4.3 millones y US\$4 millones; respectivamente. (Ver Nota 15)

## 18. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Ingresos recibidos por inversiones (Nota 15)	<u>4,366</u>	<u>4,133</u>
Pagos por construcciones	<u>201</u>	<u>435</u>
Dividendos declarados por asociadas	<u>1,068</u>	<u>1,050</u>
Dividendos declarados a los accionistas	<u>1,733</u>	<u>1,550</u>
Pago de obligaciones	<u>1,000</u>	<u>3,304</u>

**18.2 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>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Beneficios a corto plazo	<u>42</u>	<u>35</u>

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

## 19. COMPROMISOS FINANCIEROS

El compromiso más importante de la Compañía, al 31 de diciembre del 2012 y 2011, 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 alícuotas 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 Nota 17).

**Contratos de Concesión** – La Compañía ha firmado 345 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.

## **20. RESTABLECIMIENTO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS PREVIAMENTE EMITIDOS**

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2011 y 2010 fueron restablecidos por la corrección de un error relacionado con el reconocimiento de la inversión en acciones por el método de participación.

A continuación se presenta una reconciliación de los efectos del restablecimiento por los saldos de las cuentas informadas previamente:

### **RESTABLECIMIENTO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

	Previamente reportado	Ajustes ...(en U.S. dólares)...	Restablecido
<b><u>ACTIVOS</u></b>			
Inversiones en asociadas (1)	<u>9,501</u>	<u>2,213</u>	<u>11,714</u>
<b><u>PATRIMONIO</u></b>			
Utilidades retenidas (1)	<u>10,340</u>	<u>2,213</u>	<u>12,553</u>

**RESTABLECIMIENTO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

	Previamente <u>reportado</u>	<u>Ajustes</u> ...(en U.S. dólares)...	<u>Restablecido</u>
<b><u>ACTIVOS</u></b>			
Inversiones en asociadas (1)	<u>9,593</u>	<u>2,192</u>	<u>11,785</u>
<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u></b>			
Utilidades retenidas (1)	<u>13,357</u>	<u>2,192</u>	<u>15,549</u>

**RESTABLECIMIENTO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
ESTADO DE RESULTADOS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

	Previamente <u>Reportado</u>	<u>Ajustes</u> ...(en U.S. dólares)...	<u>Restablecido</u>
Participación en las ganancias de las asociadas (1)	<u>1,142</u>	<u>(21)</u>	<u>1,121</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	<u>7,172</u>	<u>(21)</u>	<u>7,151</u>
UTILIDAD DEL AÑO Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO	<u>5,697</u>	<u>(21)</u>	<u>5,676</u>

**Explicación del ajuste:**

- (1) 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; por lo que, los ajustes efectuados fueron determinados en función de convertir los estados financieros de Inmobiliaria del Olmo - Inolmo S.A. al 31 de diciembre del 2010 y 2011 a Normas Internacionales de Información Financiera. Dicho procedimiento no fue efectuado en los estados financieros previamente reportados.

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

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de los estados financieros (marzo 28 del 2013) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

## **22. 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 marzo 28 del 2013 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.

---

