REFERENCECORP S.A.

Notas a los Estados Financieros

(En miles de U.S. dólares)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

4. EFECTIVO Y BANCOS.

Un resumen de efectivo y bancos, es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Efectivo	160	17
Bancos locales	2,654	2,734
Bancos del exterior	<u>31</u>	<u>31</u>
Total	<u><u>2,845</u></u>	<u><u>2,782</u></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,...	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Cuentas por cobrar comerciales:		
Cuentas por cobrar a clientes (1)	37	77
Provisión para cuentas dudosas	<u>(30)</u>	<u>(30)</u>
Subtotal	7	47
Otras cuentas por cobrar:		
Inmobiliaria del Olmo - Inolmo S.A. - compañía relacionada	860	910
Otras	<u>415</u>	<u>18</u>
Total	<u><u>1,282</u></u>	<u><u>975</u></u>

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

REFERENCECORP S.A.

Notas a los Estados Financieros

(En miles de U.S. dólares)

6. PROPIEDADES DE INVERSIÓN.

Un resumen de propiedades de inversión, es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Costo	43,736	43,560
Depreciación acumulada	<u>(4,236)</u>	<u>(3,226)</u>
Total	<u>39,500</u>	<u>40,334</u>
<i>Clasificación:</i>		
Terreno	2,162	2,273
Edificios	34,946	35,675
Maquinarias y equipos	2,392	2,348
Otros	<u>-</u>	<u>38</u>
Total	<u>39,500</u>	<u>40,334</u>

Los movimientos de propiedades de inversión, fueron como sigue:

	<u>Terreno</u>	<u>Edificios</u>	<u>Maquinarias y equipos</u>	<u>Obras en construcción</u>	<u>Total</u>
	... (en miles de U.S. dólares) ...				
<i>Costo</i>					
Saldos al 31 de diciembre del 2013	2,273	38,292	2,957	38	43,560
Adiciones	-	132	194	-	326
Transferencias	-	-	-	(38)	(38)
Bajas	<u>(111)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(111)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2014	<u>2,162</u>	<u>38,424</u>	<u>3,151</u>	<u>-</u>	<u>43,736</u>
<i>Depreciación acumulada</i>					
Saldos al 31 de diciembre del 2013		(2,617)	(609)		(3,226)
Gasto por depreciación		<u>(860)</u>	<u>(150)</u>		<u>(1,010)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2014		<u>(3,477)</u>	<u>(759)</u>		<u>(4,236)</u>

REFERENCECORP S.A.

Notas a los Estados Financieros

(En miles de U.S. dólares)

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

7. INVERSIÓN 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, 2014</u>	<u>... Diciembre 31, 2013</u>
Centro Comercial Los Chillos S.A.	Promoción, desarrollo y administración de centros comerciales	50%	50%
Inmobiliaria del Olmo - Inolmo S.A.	Compra, promoción y desarrollo de obras civiles	50%	50%
Ekopark-Dos S.A.	Actividades Inmobiliarias	99%	99%
Fideicomiso Acciones PHD	Fideicomiso Tenedor de Acciones	5.13%	- %

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, 2014</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	... (en miles de U.S. dólares) ...					
Centro Comercial Los Chillos S.A.	250	250	10,891	10,553	10,891	10,553
Inmobiliaria del Olmo - Inolmo S.A.	25	25	3,018	2,976	3,018	2,976
Ekopark-Dos	99	0	3,925	0	3,925	0
Fideicomiso Acciones PHD	1	0	180	0	180	0
Total	<u>375</u>	<u>275</u>	<u>18,014</u>	<u>13,529</u>	<u>18,014</u>	<u>13,529</u>

REFERENCECORP S.A.

Notas a los Estados Financieros

(En miles de U.S. dólares)

8. PRÉSTAMOS.

Un resumen de los préstamos es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2013</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
<i>No garantizados - al costo amortizado</i>		
Préstamos bancarios (1)	<u>1,174</u>	<u>2,258</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	1,174	1,084
No corriente	<u>-</u>	<u>1,174</u>
Total	<u>1,174</u>	<u>2,258</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, corresponde a obligaciones con un Banco Pichincha por US\$1.2 millones (US\$2.2 millones en el año 2013), 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,...	
	<u>2013</u>	<u>2013</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Cuentas por pagar comerciales:		
Proveedores locales	2	-
Otras cuentas por pagar:		
Dividendos por pagar	10,573	10,573
Anticipos de clientes	<u>10</u>	<u>6</u>
Total	<u>10,585</u>	<u>10,579</u>

REFERENCECORP S.A.

Notas a los Estados Financieros

(En miles de U.S. dólares)

10. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.

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

	... Diciembre 31,...	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
<i>Activos por impuestos corrientes:</i>		
Impuesto al Valor Agregado - IVA	<u>2,111</u>	<u>2,578</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Impuesto a la renta por pagar	1,145	1,125
Retenciones del Impuesto al Valor Agregado - IVA y retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	<u>53</u>	<u>731</u>
Total	<u>1,198</u>	<u>1,856</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>2014</u>	<u>2013</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	10,931	7,908
Gastos no deducibles	168	214
Ingresos exentos (Valor patrimonial proporcional de inversiones en asociadas)	(1,446)	(1,107)
Otros ingresos exentos	<u>(2,256)</u>	<u>(19)</u>
Utilidad gravable	<u>7,397</u>	<u>6,996</u>
Impuesto a la renta causado	<u>1,627</u>	<u>1,539</u>
Anticipo calculado (1)	<u>308</u>	<u>304</u>
Impuesto a la renta corriente cargado a resultados (2)	<u>1,627</u>	<u>1,539</u>

REFERENCECORP S.A.

Notas a los Estados Financieros

(En miles de U.S. dólares)

- (1) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización.
- (2) A partir del año 2010, se debe considerar 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 2010 y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2011 al 2014.

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>2014</u> (en miles de U.S. dólares)	<u>2013</u>
Saldos al comienzo del año	1,125	634
Provisión del año	1,627	1,539
Pagos efectuados	<u>(1,607)</u>	<u>(1,048)</u>
Saldos al fin del año	<u>1,145</u>	<u>1,125</u>

Pagos efectuados - Incluye el pago de impuesto a la renta las y retenciones en la fuente.

10.4 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:

REFERENCECORP S.A.

Notas a los Estados Financieros

(En miles de U.S. dólares)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
		(en miles de U.S. dólares)
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	10,931	7,908
Gasto impuesto a la renta	2,405	1,740
Gastos no deducibles	37	47
Ingresos no gravados (Valor patrimonial proporcional de inversiones en asociadas)	(318)	(244)
Otros ingresos no gravados	<u>(496)</u>	<u>(4)</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>1,627</u>	<u>1,539</u>
Tasa de efectiva de impuestos	<u>15%</u>	<u>19%</u>

10.5 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 2013 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

REFERENCECORP S.A.

Notas a los Estados Financieros

(En miles de U.S. dólares)

10.6 Precios de transferencia: De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior y locales, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$6 millones, están obligados a presentar un estudio de Precios de transferencia. La Compañía no preparó el estudio de precios de transferencia correspondiente al año 2013, debido a que cumple con la excepción establecida en la Ley Reformatoria a la Ley de Régimen Tributario Interno y a la Ley Reformatoria para la equidad tributaria del Ecuador que establece que:

“Los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas quedarán exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencias cuando:

- Tengan un impuesto causado superior al tres por ciento de sus ingresos gravables;
- No realicen operaciones con residentes en paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y,
- No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables”

11. INGRESOS DIFERIDOS.

Los movimientos de los ingresos diferidos, fueron como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	27,835	31,477
Adiciones	622	284
Reconocimiento como ingreso (Nota 14)	<u>(3,908)</u>	<u>(3,926)</u>
Saldos al fin del año	<u>24,549</u>	<u>27,835</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	3,352	3,875
No corriente	<u>21,197</u>	<u>23,960</u>
Total	<u>24,549</u>	<u>27,835</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.

REFERENCECORP S.A.

Notas a los Estados Financieros

(En miles de U.S. dólares)

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.

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

	... Diciembre 31,...	
	2014	2013
	(en miles de U.S. dólares)	
<u>Activos financieros :</u>		
Costo amortizado:		
Efectivo y bancos (Nota 4)	2,845	2,782
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 5)	<u>1,282</u>	<u>975</u>
Total	<u>4,127</u>	<u>3,757</u>
<u>Pasivos financieros :</u>		
Costo amortizado:		
Préstamos (Nota 8)	1,174	2,258
Cuentas por pagar (Nota 9)	<u>10,573</u>	<u>10,573</u>
Total	<u>11,747</u>	<u>12,831</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.

REFERENCECORP S.A.

Notas a los Estados Financieros

(En miles de U.S. dólares)

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:

	... Diciembre 31, ...	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	... (en miles de U.S. dólares) ...	
Utilidades retenidas - distribuibles	15,673	6,369
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	<u>10,702</u>	<u>10,702</u>
Total	<u>26,375</u>	<u>17,071</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 de 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 2014, no se declararon dividendos y se mantiene dividendos por pagar por US\$10.5 millones. Durante el año 2013, se declararon dividendos por US\$8 millones y se mantiene dividendos por pagar por US\$10.5 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.

REFERENCECORP S.A.

Notas a los Estados Financieros

(En miles de U.S. dólares)

14. INGRESOS OPERACIONALES - CONCESIÓN LOCALES E ISLAS.

Un resumen de los ingresos, es como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Ingresos por concesiones de locales e islas (Nota 11)	3,908	3,926
Otros ingresos	<u>272</u>	<u>257</u>
Total	<u><u>4,180</u></u>	<u><u>4,183</u></u>

15. INGRESOS POR INVERSIONES.

Un resumen de ingresos por inversiones, es como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Ingresos por arrendamientos operativos del centro comercial (NOTA 17)	5,410	4,917
Utilidad en venta de propiedades de inversión (1)	<u>2,246</u>	<u>-</u>
Total	<u><u>7,656</u></u>	<u><u>4,917</u></u>

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

16. COSTOS FINANCIEROS.

Un detalle de costos financieros, es como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Préstamos bancarios y total de gastos por intereses para pasivos financieros al costo amortizado	<u><u>144</u></u>	<u><u>237</u></u>

REFERENCECORP S.A.

Notas a los Estados Financieros

(En miles de U.S. dólares)

17. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS.

17.1 La Compañía como arrendador

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 2014 y 2013, los ingresos por arrendamiento obtenidos por la Compañía proveniente de sus propiedades de inversión, bajo el esquema de arrendamiento operativo, ascendieron a US\$5.4 millones y US\$4.9 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 Chillos S.A., Entretenimiento y Ekron Construcciones S.A.

(en miles de U.S. dólares)

Ingresos recibidos por inversiones (Nota 15)	<u>5,410</u>	<u>4,917</u>
Pagos por construcciones	<u>1,683</u>	<u>-</u>
Dividendos cobrados	<u>1,116</u>	<u>1,027</u>
Dividendos pagados	<u>-</u>	<u>2,459</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>2014</u>	<u>2013</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Beneficios a corto plazo	<u>47</u>	<u>42</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 de 2014 y 2013, se detalla a continuación:

Contrato de Explotación Comercial - Con fecha 4 de enero de 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 4 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. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA.

Entre el 31 de diciembre de 2014 y la fecha de emisión de los estados financieros (marzo 30 de 2015) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

21. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los estados financieros por el año terminado el 30 de diciembre de 2014 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en marzo 30 de 2015 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.