

REFERENCECORP S.A. Y SUBSIDIARIA

Informe sobre el examen de los
estados financieros consolidados

Año terminado al
31 de diciembre de 2019

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas
REFERENCECORP S.A. Y SUBSIDIARIA
Quito, Ecuador

Opinión:

1. Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de **REFERENCECORP S.A. Y SUBSIDIARIA** ("el Grupo"), los cuales incluyen el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y los estados consolidados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.
2. En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera consolidada de **REFERENCECORP S.A. Y SUBSIDIARIA** al 31 de diciembre de 2019, así como los resultados consolidados y flujos consolidados de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Base de la opinión:

3. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con esas normas se detallan más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros consolidados". Somos independientes del Grupo de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA, por sus siglas en inglés), y hemos cumplido nuestras responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido constituye una base suficiente y apropiada para nuestra opinión.

Párrafo de énfasis:

4. Queremos llamar la atención a la Nota X de los estados financieros, relacionada con el estado de emergencia sanitaria decretado en Ecuador por la pandemia identificada "COVID-19". Nuestra opinión no incluye salvedad en relación a este asunto.

Otros asuntos:

5. Los estados financieros de la subsidiaria Ekopark-Dos S.A., correspondiente al 31 de diciembre de 2019, fueron auditados por otros auditores, que expresaron una opinión sin salvedades sobre dichos estados financieros el 20 de marzo de 2020.

6. Sin calificar nuestra opinión, informamos que en la Nota B a los estados financieros consolidados se describe la base contable utilizada para su preparación y que los negocios incluidos en los estados financieros consolidados no han operado como una sola Compañía. Por lo tanto, los estados financieros consolidados adjuntos no necesariamente representan resultados que se habrían obtenido en caso que los negocios hubieran operado como un negocio único durante el año presentado o de resultados futuros de los negocios consolidados.

Asuntos clave de auditoría:

7. Asuntos clave de auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del período actual. Estos asuntos fueron cubiertos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión al respecto, sin expresar una opinión por separado sobre los mismos. No hemos identificado asuntos clave de auditoría que deban ser informados.

Responsabilidades de la Administración sobre los estados financieros consolidados:

8. La Administración del Grupo es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento del control interno que permita la elaboración de estados financieros consolidados, que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.
9. En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de evaluar la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el negocio en marcha, a menos que pretenda liquidar el Grupo o cesar operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.
10. La Administración es responsable de supervisar el proceso de generación de información financiera del Grupo

Responsabilidades del Auditor sobre la Auditoría de los estados financieros consolidados:

11. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de incorrecciones materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detectará una incorrección material cuando exista. Una incorrección puede surgir por fraude o error, y se considera material si, de forma individual o conjunta, es razonable esperar que influya en las decisiones económicas de los usuarios sobre los estados financieros consolidados.
12. Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Así mismo:

- 12.1 Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrecciones materiales en los estados financieros consolidados, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material por fraude es más alto que para una resultante de error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, tergiversaciones, o la anulación del control interno.
 - 12.2 Obtuvimos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Grupo.
 - 12.3 Evaluamos la idoneidad de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas realizadas por la Administración.
 - 12.4 Concluimos sobre la idoneidad del uso del supuesto de negocio en marcha y, en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre significativa relacionada con eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre significativa, tenemos la obligación de llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros consolidados o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden causar que el Grupo no pueda continuar como un negocio en marcha.
 - 12.5 Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros consolidados representan razonablemente las transacciones y eventos subyacentes.
13. Comunicamos a los responsables de la Administración del Grupo, entre otros asuntos, el alcance previsto, el cronograma y los hallazgos significativos de auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Restricción a la distribución y a la utilización:

14. Este informe está destinado únicamente para la información y uso de la Administración del Grupo y la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Consecuentemente, los estados financieros consolidados adjuntos no podrán ser utilizados para otros fines.

30 de abril de 2020
Guayaquil, Ecuador

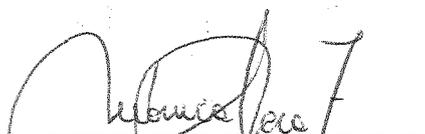
Registro No. SC-RNAE-002

Manuel García Andrade
Socio

REFERENCECORP S.A. Y SUBSIDIARIAESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

(Expresados en US Dólares)

	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>ACTIVOS</u>		
ACTIVOS CORRIENTES:		
Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota H)	1.518.806	3.576.807
Cuentas y documentos por cobrar no relacionados	68.275	38.251
Cuentas y documentos por cobrar relacionados (Nota O)		166.429
Activo del contrato (Nota O)	727.000	1.799.937
Otras cuentas y documentos por cobrar	86.718	9.718
Activos por impuestos corrientes	140.135	677.812
Servicios y otros pagos anticipados	63.102	68.534
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	2.604.036	6.337.488
ACTIVOS NO CORRIENTES:		
Propiedad, planta y equipo	26.181	26.181
Propiedades de inversión (Nota I)	46.594.054	47.978.096
Inversiones en asociadas (Nota J)	23.475.327	21.099.694
Inversiones en instrumentos de patrimonio (Nota K)	970.356	801.919
Otros activos no corrientes	2.145	2.145
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	71.068.063	69.908.035
TOTAL DE ACTIVOS	73.672.099	76.245.523
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>		
PASIVOS CORRIENTES:		
Obligaciones con instituciones financieras (Nota L)	1.154.264	1.055.563
Cuentas y documentos por pagar no relacionados	94.889	
Cuentas y documentos por pagar relacionados (Nota O)		63
Otras obligaciones corrientes (Nota M)	1.425.171	1.254.148
Pasivo de contratos (Nota N)	2.661.484	2.771.255
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	5.335.808	5.081.029
PASIVOS NO CORRIENTES:		
Obligaciones con instituciones financieras (Nota L)	3.019.833	4.174.098
Pasivo de contratos (Nota N)	9.563.581	12.082.771
Otros pasivos	135.925	140.064
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	12.719.339	16.396.933
PATRIMONIO (Nota P)		
Atribuible a los accionistas de la controladora:		
Capital social	508.997	508.997
Reserva legal	254.499	254.499
Resultados acumulados	54.849.368	54.000.184
Atribuible a participaciones no controladas	4.088	3.881
TOTAL PATRIMONIO	55.616.952	54.767.561
TOTA PASIVOS Y PATRIMONIO	73.672.099	76.245.523


 Lic. Verónica Vaqa
 Gerente General

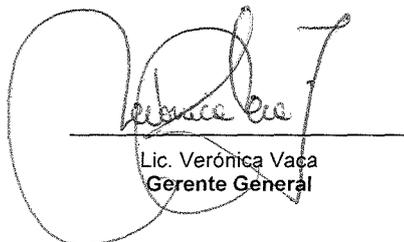

 Ing. Monica Cano
 Contadora General

REFERENCECORP S.A. Y SUBSIDIARIA

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

(Expresados en US Dólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2019	2018
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS (Nota Q)	11.582.492	10.969.906
GASTOS OPERACIONALES:		
Gastos administrativos (Nota R)	3.355.784	3.203.925
UTILIDAD OPERACIONAL	8.226.708	7.765.981
OTROS INGRESOS Y GASTOS:		
Otros ingresos (Nota S)	5.696.569	3.597.032
Gastos financieros	415.944	447.364
Otros gastos (Nota T)	148.972	368.303
	5.131.653	2.781.365
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	13.358.361	10.547.346
Impuesto a la renta		
Corriente	2.073.744	1.991.840
UTILIDAD NETA CONSOLIDADA Y RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO	11.284.617	8.555.506
Utilidad atribuible a:		
Propietarios de la controladora	11.278.111	8.550.574
Participaciones no controladas	6.506	4.932



Lic. Verónica Vaça
Gerente General



Ing. Mónica Cano
Contadora General

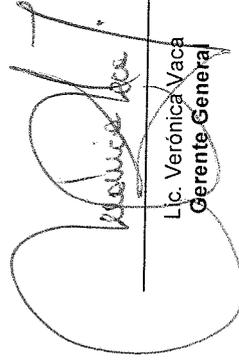
REFERENCECORP S.A. Y SUBSIDIARIA

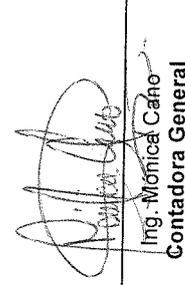
ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

(Expresados en US Dólares)

	Atribuible a los accionistas de la controladora						
	Capital social	Reserva legal	Resultados acumulados			Total	Atribuible a participaciones no controladas
			Resultados acumulados provenientes de la adopción de NIIF por primera vez	Resultados acumulados	Total		
Saldo al 1 de enero de 2018	508.997	254.499	10.701.507	40.794.708	51.496.215	3.354	
Distribución de dividendos				(5.069.390)	(5.069.390)		
Ajuste por consolidación				4.932	4.932		
Eliminación utilidad subsidiaria				(982.147)	(982.147)	(4.405)	
Utilidad consolidada del ejercicio				8.550.574	8.550.574	4.932	
Saldo al 1 de enero de 2019	508.997	254.499	10.701.507	43.298.677	54.000.184	3.881	
Distribución de dividendos				(9.304.335)	(9.304.335)		
Ajuste por consolidación				6.506	6.506	(6.299)	
Eliminación utilidad subsidiaria				(1.131.098)	(1.131.098)		
Utilidad consolidada del ejercicio				11.278.111	11.278.111	6.506	
Saldo al 31 de diciembre de 2019	508.997	254.499	10.701.507	44.147.861	54.849.368	4.088	

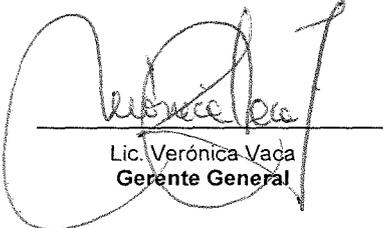

 Lic. Verónica Vaca
 Gerente General


 Ing. Mónica Caño
 Contadora General

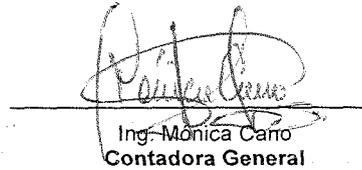
REFERENCECORP S.A. Y SUBSIDIARIA**ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

(Expresados en US Dólares)

	Años terminados al	
	31 de diciembre de	
	2019	2018
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo recibido de clientes	8.936.876	11.897.310
Efectivo pagado a proveedores y terceros	(8.791.226)	(7.903.595)
Otros ingresos, neto	5.131.653	1.724.194
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	5.277.303	5.717.909
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de propiedades de inversión		(184.009)
Anticipos pagados por compra de bienes	(1.852.575)	(1.799.937)
Cesión de derechos de compra - venta de bienes	2.925.512	
Devolución aporte futuro aumento de capital	300.000	26.979
Dividendos recibidos de subsidiarias, asociadas e instrumentos de patrimonio	1.502.801	1.581.049
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (USADO EN) LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	2.875.738	(375.918)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Préstamos con relacionadas	55.000	50.000
Préstamos a instituciones financieras, neto	(1.055.564)	(963.869)
Dividendos pagados, neto	(9.210.478)	(5.069.390)
EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	(10.211.042)	(5.983.259)
DISMINUCIÓN DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	(2.058.001)	(641.268)
SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	3.576.807	4.218.075
SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	1.518.806	3.576.807



Lic. Verónica Vaca
Gerente General

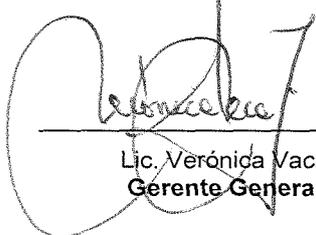


Ing. Mónica Cano
Contadora General

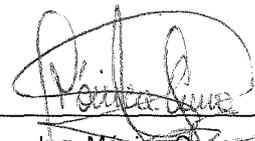
REFERENCECORP S.A. Y SUBSIDIARIA**ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

(Expresados en US Dólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2019	2018
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO CON LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
UTILIDAD NETA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO	11.284.617	8.555.506
Ajustes por:		
Depreciación de propiedades de inversión	1.384.042	1.379.076
Bajas de propiedades de inversión, neto		18.601
Amortización de pagos anticipados	115.885	100.641
Ganancia en inversiones	(4.346.871)	(2.252.330)
Apropiación de ingresos diferidos	(2.779.934)	(2.378.785)
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	(1.130.891)	(979.384)
	<u>4.526.848</u>	<u>4.443.325</u>
Variación de activos y pasivos corrientes:		
Cuentas y documentos por cobrar, neto	(12.516)	441.540
Otros activos, neto	350.225	582.154
Cuentas y documentos por pagar, neto	94.889	(32.489)
Otros pasivos	317.857	283.379
	<u>750.455</u>	<u>1.274.584</u>
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>5.277.303</u>	<u>5.717.909</u>



Lic. Verónica Vaca
Gerente General



Ing. Mónica Caño
Contadora General



REFERENCECORP S.A.

Informe sobre el examen
de los estados financieros separados

Año terminado al
31 de diciembre de 2019

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas
REFERENCECORP S.A.
Quito, Ecuador

Opinión:

1. Hemos auditado los estados financieros separados adjuntos de **REFERENCECORP S.A.**, los cuales incluyen el estado separado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y los estados separados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros separados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.
2. En nuestra opinión, los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera separada de **REFERENCECORP S.A.** al 31 de diciembre de 2019, así como sus resultados separados y flujos separados de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Base de la opinión:

3. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con esas normas se detallan más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros separados" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA, por sus siglas en inglés), y hemos cumplido nuestras responsabilidades éticas de conformidad con el Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido constituye una base suficiente y apropiada para nuestra opinión.

Otros asuntos:

4. Los estados financieros separados de la Compañía fueron preparados para cumplir una disposición del ente de control societario, y no incluyen la consolidación de los estados financieros de su subsidiaria. La información financiera en ellos contenida no incluye la consolidación de los estados financieros de su subsidiaria, la que se ha registrado aplicando el método de participación. Para la evaluación de la situación financiera y los resultados de la entidad económica se debe atender a los estados financieros consolidados de **REFERENCECORP S.A. Y SUBSIDIARIA** al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2019, los que se presentan por separado.

PBX +593 4 2367833 • Fax +593 4 2361056 • E-mail pkf@pkfecuador.com • www.pkfecuador.com
Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edif. Finansur, piso 12 Of. 2 • P.O. Box 09-04-763 • Guayaquil

Tel +593 2 2263959 - 2263960 • Fax +593 2 2256814 • E-mail pkfui@pkfecuador.com
Av. República de El Salvador 836 y Portugal, Edif. Prisma Norte, piso 4, Of. 404 • Quito

PKFECUADOR & Co. es una Firma Miembro de PKF International Limited, una red de Firmas legalmente independientes. Ni las otras Firmas Miembro, ni las Firmas corresponsales de la red, ni PKF International Limited, son responsables ni aceptan obligación alguna por el trabajo o asesoramiento que PKFECUADOR & Co. provee a sus clientes.



Asuntos clave de auditoría:

5. Asuntos clave de auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros separados del período actual. Estos asuntos fueron cubiertos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros separados en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión al respecto, sin expresar una opinión por separado sobre los mismos. No hemos identificado asuntos clave de auditoría que deban ser informados.

Responsabilidades de la Administración sobre los estados financieros separados:

6. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros separados, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento del control interno que permita la elaboración de estados financieros separados libres de incorrecciones materiales, debido a fraude o error.
7. En la preparación de los estados financieros separados, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el negocio en marcha, a menos que pretenda liquidar la Compañía o cesar operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.
8. La Administración es responsable de supervisar el proceso de generación de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del Auditor sobre la Auditoría de los estados financieros separados:

9. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros separados en su conjunto están libres de incorrecciones materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detectará una incorrección material cuando exista. Una incorrección puede surgir por fraude o error, y se considera material si, de forma individual o conjunta, es razonable esperar que influya en las decisiones económicas de los usuarios sobre los estados financieros separados.
10. Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Así mismo:
 - 10.1. Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrecciones materiales en los estados financieros separados, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material por fraude es más alto que para una resultante de error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, tergiversaciones, o la anulación del control interno.

- 10.2. Obtuvimos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
 - 10.3. Evaluamos la idoneidad de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas realizadas por la Administración.
 - 10.4. Concluimos sobre la idoneidad del uso del supuesto de negocio en marcha y, en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre significativa relacionada con eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre significativa, tenemos la obligación de llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros separados o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden causar que la Compañía no pueda continuar como un negocio en marcha.
 - 10.5. Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros separados, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros separados representan razonablemente las transacciones y eventos subyacentes.
11. Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios:

12. De conformidad con el artículo 102 de la Ley de Régimen Tributario Interno, estamos obligados a opinar sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la entidad en su calidad de sujeto pasivo. Nuestra opinión al respecto se emitirá en un informe por separado.

12 de marzo de 2020
Guayaquil, Ecuador

PKF Ecuador ESU



Registro No. SC-RNAE-002

Manuel García Andrade
Socio

REFERENCECORP S.A.ESTADOS SEPARADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

(Expresados en US Dólares)

	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>ACTIVOS</u>		
ACTIVOS CORRIENTES:		
Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota H)	1,061,249	3,350,958
Cuentas y documentos por cobrar no relacionados	54,005	7,516
Cuentas y documentos por cobrar relacionados		270,729
Activo del contrato (Nota O)	727,000	1,799,937
Otras cuentas y documentos por cobrar	86,718	9,718
Servicios y otros pagos anticipados	61,073	66,412
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	1,990,045	5,505,270
ACTIVOS NO CORRIENTES:		
Propiedad, planta y equipo	26,181	26,181
Propiedades de inversión (Nota I)	35,354,679	36,387,934
Inversiones en subsidiarias (Nota J)	7,087,323	6,463,666
Inversiones en asociadas (Nota K)	23,475,327	21,099,694
Inversiones en instrumentos de patrimonio (Nota L)	970,356	801,919
Otros activos no corrientes	2,145	2,145
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	66,916,011	64,781,539
TOTAL ACTIVOS	68,906,056	70,286,809
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>		
PASIVOS CORRIENTES:		
Cuentas y documentos por pagar no relacionadas	94,889	
Otras obligaciones corrientes (Nota M)	1,217,802	1,162,553
Pasivo de contratos (Nota N)	2,531,050	2,472,029
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	3,843,741	3,634,582
PASIVOS NO CORRIENTES:		
Pasivos de contratos (Nota N)	9,449,451	11,888,547
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	9,449,451	11,888,547
PATRIMONIO (Nota P)		
Capital social	508,997	508,997
Reserva legal	254,499	254,499
Resultados acumulados	54,849,368	54,000,184
TOTAL PATRIMONIO	55,612,864	54,763,680
TOTA PASIVOS Y PATRIMONIO	68,906,056	70,286,809


 Lic. Verónica Vaca
 Gerente General


 Ing. Mónica Cano
 Contadora General

Vea notas a los estados financieros separados

REFERENCORP S.A.ESTADOS SEPARADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

(Expresados en US Dólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2019	2018
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS (Nota Q)	9,209,191	8,678,129
GASTOS ADMINISTRATIVOS (Nota R)	2,852,666	2,664,407
UTILIDAD OPERACIONAL	6,356,525	6,013,722
OTROS INGRESOS Y GASTOS:		
Otros ingresos (Nota S)	5,645,796	3,595,617
Gastos financieros	3,209	3,345
Otros gastos (Nota T)	148,972	368,303
	5,493,615	3,223,969
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO A LA RENTA	11,850,140	9,237,691
Impuesto a la renta		
Corriente (Nota U)	1,696,621	1,664,332
UTILIDAD NETA Y RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO	10,153,519	7,573,359


 Lic. Verónica Vaca
 Gerente General


 Ing. Mónica Cano
 Contadora General

Vea notas a los estados financieros separados

REFERENCECORP S.A.

ESTADOS SEPARADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

(Expresados en US Dólares)

	Resultados acumulados				
	Capital social	Reserva legal	Resultados acumulados provenientes de la adopción de NIIF por primera vez	Utilidades acumuladas no distribuidas de ejercicios anteriores	Total
Saldo al 1 de enero de 2018	508,997	254,499	10,701,507	40,794,708	51,496,215
Distribución de dividendos				(5,069,390)	(5,069,390)
Utilidad neta y resultado integral del ejercicio				7,573,359	7,573,359
Saldo al 1 de enero de 2019	508,997	254,499	10,701,507	43,298,677	54,000,184
Distribución de dividendos				(9,304,335)	(9,304,335)
Utilidad neta y resultado integral del ejercicio				10,153,519	10,153,519
Saldo al 31 de diciembre de 2019	508,997	254,499	10,701,507	44,147,861	54,849,368

Lic. Verónica Vaca
Gerente General

Ing. Mónica Cano
Contadora General

Veá notás a los estados financieros separados

REFERENCECORP S.A.ESTADOS SEPARADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

(Expresados en US Dólares)

	Años terminados al	
	31 de diciembre de	
	2019	2018
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo recibido de clientes	6,800,134	8,981,769
Efectivo pagado a proveedores y terceros	(8,915,023)	(7,739,181)
Otros ingresos y gastos (neto)	5,493,615	3,223,969
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	3,378,726	4,466,557
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de propiedad, planta y equipo		(112,100)
Anticipos pagados por compra de bienes	(1,852,575)	(1,799,937)
Cesión de derechos de compra - venta de bienes	2,925,512	
Devolución aporte futuro aumento de capital	300,000	26,979
Dividendos recibidos de subsidiarias, asociadas e instrumentos de patrimonio	2,009,742	1,581,049
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (USADO EN) LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	3,382,679	(304,009)
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Préstamos con relacionadas	55,000	50,000
Dividendos pagados, neto	(9,106,114)	(5,069,390)
EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	(9,051,114)	(5,019,390)
DISMINUCIÓN DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	(2,289,709)	(856,842)
SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	3,350,958	4,207,800
SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	1,061,249	3,350,958

Lic. Verónica Vaca
Gerente General

Ing. Mónica Cano
Contadora General

ESTADOS SEPARADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

(Expresados en US Dólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2019	2018
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	10,153,519	7,573,359
Ajustes por:		
Depreciación de propiedades de inversión	1,033,255	1,030,022
Bajas de propiedades de inversión, neto		18,601
Amortización de pagos anticipados	98,962	100,641
Ganancia en inversiones	(5,477,469)	(3,031,062)
Apropiación de ingresos diferidos	(2,531,048)	(2,095,059)
	<u>3,277,219</u>	<u>3,596,502</u>
Variación de activos y pasivos corrientes:		
Cuentas y documentos por cobrar, neto	(28,982)	253,639
Otros activos, neto	(170,622)	436,653
Cuentas y documentos por pagar, neto	301,111	179,763
	<u>101,507</u>	<u>870,055</u>
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u><u>3,378,726</u></u>	<u><u>4,466,557</u></u>

Lic. Verónica Vaca
Gerente General

Ing. Mónica Cano
Contadora General

REFERENCECORP S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresadas en US Dólares)

A. REFERENCECORP S.A.:

La Compañía Referencecorp S.A. está constituida en el Ecuador desde el 11 de febrero de 2005 y su actividad principal es la promoción, desarrollo y administración de centros comerciales. La Compañía es propietaria del Centro Comercial Quicentro Shopping del Sur, ubicado en la ciudad de Quito, y el cual inició sus operaciones en agosto de 2010.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía no cuenta con empleados.

Aprobación de estados financieros separados: Los estados financieros separados por el año terminado al 31 de diciembre de 2019, han sido emitidos con autorización por parte del Representante Legal de la Compañía con fecha 2 de marzo de 2020, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta de Accionistas para su aprobación definitiva.

B. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS:

Declaración de cumplimiento: Los estados financieros separados han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

Bases de medición: Los estados financieros separados han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las inversiones en subsidiarias, asociadas e instrumentos de patrimonio que se miden al método de participación.

El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de medición, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

Todos los activos y pasivos por los cuales se determinan o revelan los valores razonables en los estados financieros separados son clasificados dentro de la jerarquía del valor razonable descrita a continuación:

Nivel 1: Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de la medición.