

REFERENCECORP S.A. y Subsidiaria

Resumen de las Principales Políticas Contables Consolidadas

(Expresadas en miles de dólares)

1. INFORMACIÓN GENERAL.

Referencecorp S.A. (en adelante “la Compañía”) es una sociedad anónima constituida en el Ecuador. Su domicilio principal es en la ciudad de Quito - Provincia de Pichincha, República del Ecuador.

Las principales actividades de la Compañía y su Subsidiaria (en adelante “el Grupo”) se relacionan fundamentalmente en la promoción de proyectos de construcción (promoción inmobiliaria) para su posterior explotación y en la promoción, desarrollo y la administración de centros comerciales, para reunir en un solo concepto a un conjunto de marcas y servicios que ofrecen en un mismo espacio físico. Para el cumplimiento de estas actividades podrán efectuar toda clase de actos y contratos, cualquier sea su naturaleza, permitidos y no prohibidos por las leyes ecuatorianas.

La Compañía es propietaria del Centro Comercial Quicentro Shopping del Sur en la ciudad de Guayaquil, el cual inició sus operaciones en agosto del 2010.

La Subsidiaria que se incluye en los estados financieros consolidados, es la siguiente:

Nombre de la Subsidiaria	Actividad principal	Lugar de constitución	Proporción de participación accionaria y poder de voto 2014
Ekopark-Dos S.A.	Promoción de proyectos de construcción (Promoción Inmobiliaria) para su posterior explotación, es decir, para alquilar espacios en esos edificios.	Ecuador	99%

La Subsidiaria es propietaria de un terreno de 2.990,62 metros cuadrados, ubicado en la ciudad de Quito - Vía Nayón.

El 2 de febrero de 2015, la Subsidiaria firmó un contrato con Ekron Construcciones S.A., compañía relacionada para la prestación de servicios profesionales para la construcción de la torre 2 que forma parte del proyecto de un Centro Corporativo denominado Ekopark, el cual está conformado por 5 torres que estarán ubicados en la Avenida Simón Bolívar y Granados en la ciudad de Quito - Vía a Nayón.

Las políticas contables que utiliza la subsidiaria son consistentes con las que aplica Referencecorp S.A. en la preparación de sus estados financieros.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía.

REFERENCECORP S.A. y Subsidiaria

Resumen de las Principales Políticas Contables Consolidadas

(Expresadas en miles de dólares)

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

Una descripción de las principales políticas contables utilizadas en la preparación de sus estados financieros consolidados se presenta a continuación:

2.1. Bases de preparación.

De acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, los estados financieros de una entidad que posee subsidiarias (entidades a las que se controla) se preparan sobre una base consolidada. Sin embargo, es permitido que, sea porque la legislación del país de la entidad lo requiere o si de forma voluntaria la entidad lo considera, se preparen estados financieros individuales de la empresa controlante, los que se denominan estados financieros separados.

Los presentes estados financieros consolidados han sido preparados íntegramente y sin reservas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2015 y 2014.

La preparación de los estados financieros consolidados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables. En la Nota 4, se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o en las cuales las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros consolidados.

2.2. Bases de consolidación.

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros de la Compañía y las entidades controladas por la Compañía (su subsidiaria). Todas las transacciones, saldos, ingresos y gastos intergrupales son eliminados en la consolidación. Una compañía tiene control cuando:

- a) Tiene poder sobre la participada.
- b) Está expuesto, o tiene derecho a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada, y
- c) Tiene la capacidad de usar su poder para afectar a sus rendimientos.

El Grupo reevalúa si controla una participada si los hechos y circunstancias indican que hay cambios en uno o más de los tres elementos del control mencionados anteriormente.

Cuando el Grupo tiene menos de la mayoría de los derechos de voto de una participada, el poder sobre la participada se genera cuando los derechos de voto son suficientes para otorgarle la capacidad práctica de dirigir las actividades relevantes de la participada de forma unilateral. El Grupo considera todos los hechos y circunstancias pertinentes para evaluar si los derechos de voto del Grupo en una participada son suficientes para otorgarle poder, incluyendo:

REFERENCECORP S.A. y Subsidiaria

Resumen de las Principales Políticas Contables Consolidadas

(Expresadas en miles de dólares)

- a) El tamaño de la participación del Grupo del derecho de voto en relación con el tamaño y la dispersión de las acciones de los otros tenedores de voto.
- b) Los derechos de voto potenciales poseídos por el Grupo, otros tenedores de voto o de otras partes.
- c) Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales.
- d) Todos los hechos y circunstancias adicionales que indican que el Grupo tiene, o no la capacidad presente de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben hacerse, incluyendo los patrones de voto en las juntas de accionistas anteriores.

El resultado y cada componente de otro resultado integral se atribuirán a los propietarios del Grupo y de los intereses minoritarios. El resultado global total de las subsidiarias se atribuye a los propietarios del Grupo y a las participaciones no controladoras, aún si esto diera lugar a los intereses minoritarios a un saldo deudor.

Cuando sea necesario, se realizan ajustes a los estados financieros de la subsidiaria en relación a las políticas contables del Grupo.

Todos los activos, pasivos, patrimonio, ingresos, gastos y flujos de efectivo relacionados con las transacciones intergrupales son eliminados en su totalidad en el proceso de consolidación.

2.2.1. Subsidiarias.

Son aquellas entidades sobre las que Referencecorp S.A. tiene el poder para gobernar las políticas financieras y operativas a fin de percibir beneficios de sus actividades.

2.2.2. Participaciones no controladoras.

Se identifican de manera separada respecto a la participación del Grupo. Las participaciones no controladoras podrían ser inicialmente medidas a su valor razonable o como la parte proporcional de las participaciones no controladoras de los activos netos identificables de la adquirida. Posteriormente a la adquisición, el valor en libros de las participaciones controladoras será el importe de dichas participaciones al reconocimiento inicial más la porción de las participaciones no controladoras del estado de cambios en el patrimonio neto posterior. El resultado integral total se atribuye a las participaciones no controladoras aún si esto da lugar a un saldo deficitario de estas últimas.

2.3. Medición de los Valores Razonables.

De acuerdo a NIIF 13 “Medición de Valor Razonable” se entiende al “valor razonable” como el precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría por la transferencia de un pasivo en una transacción ordenada en el mercado principal (o más ventajoso) en la fecha de la medición en condiciones de mercado presentes (es decir, un precio de salida) independientemente de si ese precio es observable directamente o estimado utilizando otra técnica de valoración.

REFERENCECORP S.A. y Subsidiaria

Resumen de las Principales Políticas Contables Consolidadas

(Expresadas en miles de dólares)

Cuando se utilizan técnicas de valorización se maximiza el uso de datos de entrada observables relevantes y minimiza el uso de datos de entrada no observables. Cuando un activo o un pasivo medido a valor razonable tiene un precio comprador y un precio vendedor, el precio dentro del diferencial de precios comprador-vendedor que sea el más representativo del valor razonable en esas circunstancias se utilizará para medir el valor razonable independientemente de dónde se clasifique el dato de entrada en la jerarquía del valor razonable.

Para la determinación del valor razonable se requiere la clasificación de todos los activos y pasivos en función de su metodología de valoración, que se definen a continuación:

Nivel 1: precios cotizados en mercados activos (no ajustados) para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (precios) o indirectamente (derivados de los precios).

Nivel 3: valoración mediante técnicas en las que se utilizan variables significativas no obtenidas de datos observables en el mercado.

2.4. Pronunciamientos contables y su aplicación.

Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido adoptadas o no en estos estados financieros:

a) Las siguientes Normas estarán vigentes a partir del año 2016:

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 14 “Cuentas regulatorias diferidas” (Emitida en enero 2014)	01-Ene-2016 (*)
NIIF 9 “Instrumentos financieros” (Emitida en julio 2014)	01-Ene-2018
NIIF 15 “Ingresos procedentes de contratos con clientes” (Emitida en mayo 2014)	01-Ene-2018
NIIF 16 - “Arrendamientos” (Emitida en enero 2016)	1 de Enero de 2019

REFERENCECORP S.A. y Subsidiaria

Resumen de las Principales Políticas Contables Consolidadas

(Expresadas en miles de dólares)

NIIF 9 “Instrumentos financieros”.

En julio de 2014 fue emitida la versión final de la NIIF 9 “Instrumentos Financieros”, reuniendo todas las fases del proyecto del IASB para reemplazar NIC 39 Instrumentos financieros: reconocimiento y medición. Esta norma incluye nuevos requerimientos basados en principios para la clasificación y medición, introduce un modelo más prospectivo de pérdidas crediticias esperadas para la contabilidad del deterioro y un enfoque sustancialmente reformado para la contabilidad de coberturas.

Las Compañías tendrán la opción de aplicar en forma anticipada la contabilidad de ganancias y pérdidas por cambios de valor justo relacionados con el riesgo crediticio propio para los pasivos financieros designados al valor razonable con cambios en resultados, sin aplicar los otros requerimientos de NIIF 9. Se permite su aplicación anticipada.

NIIF 15 “Ingresos procedentes de contratos con clientes”.

Es una nueva norma que es aplicable a todos los contratos con clientes, excepto arrendamientos, instrumentos financieros y contratos de seguros. Se trata de un proyecto conjunto con el FASB para eliminar diferencias en el reconocimiento de ingresos entre IFRS y US GAAP. Esta nueva norma pretende mejorar las inconsistencias y debilidades de la NIC 18 y proporcionar un modelo que facilitará la comparabilidad de compañías de diferentes industrias y regiones. Proporciona un nuevo modelo para el reconocimiento de ingresos y requerimientos más detallados para contratos con elementos múltiples. Además requiere revelaciones más detalladas. Se permite su aplicación anticipada.

En septiembre de 2015, el IASB aplazó la fecha efectiva de la NIIF 15 en un año, es decir, al 01 de enero de 2018.

NIIF 16 “Arrendamientos”.

Esta norma reemplaza a la NIC 17 “Arrendamientos” la cual indicaba que los contratos de arrendamiento se clasifican en: financiero u operativo. En su defecto, esta norma exige que todos los contratos de arrendamiento generen el reconocimiento de un activo (bien arrendado) y pasivo (obligación con el arrendador). Se permite su aplicación anticipada.

(*) Estas Normas no son aplicables en los estados financieros de la Compañía.

REFERENCECORP S.A. y Subsidiaria

Resumen de las Principales Políticas Contables Consolidadas

(Expresadas en miles de dólares)

- b) Las siguientes son Enmiendas Contables estarán vigentes a partir del año 2016:

Enmiendas	Aplicación obligatoria a partir de
NIC 1 “Presentación de estados financieros” (Emitida en diciembre de 2014)	01-Ene-2016
NIC 12 “Impuesto a las ganancias” (Emitida en enero de 2015)	01-Ene-2017
NIC 16 “Propiedad, planta y equipo” y NIC 38 “Activos intangibles” (Emitida en mayo de 2014)	01-Ene-2016 (*)
NIC 16 “Propiedad, planta y equipo” y NIC 41 “Agricultura” (Emitida en junio de 2014)	01-Ene-2016 (*)
NIC 27 “Estados financieros separados” (Emitida en agosto de 2014)	01-Ene-2016 (*)
NIIF 10 - “Estados financieros consolidados” y NIC 28 - “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos” (Emitida en septiembre de 2014)	Por definir IASB (*)
NIIF 11 “Acuerdos conjuntos” (Emitida en mayo de 2014)	01-Ene-2016 (*)
NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados”, NIIF 12 “Información a revelar sobre participaciones en otras entidades” y NIC 28 “Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos” (Emitida en diciembre de 2014)	01-Ene-2016 (*)

NIC 1 “Presentación de estados financieros”.

El IASB agregó una iniciativa en materia de revelación de su programa de trabajo 2013, para complementar el trabajo realizado en el proyecto del Marco Conceptual. La iniciativa está compuesta por una serie de proyectos más pequeños que tienen como objetivo estudiar las posibilidades para ver la forma de mejorar la presentación y revelación de principios y requisitos de las normas ya existentes.

REFERENCECORP S.A. y Subsidiaria

Resumen de las Principales Políticas Contables Consolidadas

(Expresadas en miles de dólares)

NIC 12 “Impuesto a las ganancias”.

Aclara los requisitos para el reconocimiento de activos por impuestos diferidos generados por pérdidas no realizadas. Se permite su aplicación anticipada.

() Estas Enmiendas no son aplicables en los estados financieros de la Compañía.*

- c) Las siguientes son Mejoras a las Normas estarán vigentes a partir del año 2016:

Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (2012-2014), emitidas en septiembre de 2014	Aplicación Obligatoria a partir de
NIIF 5 - “Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas”	01-Ene-2016 (*)
NIIF 7 - “Instrumentos Financieros: Información a Revelar”	01-Ene-2016
NIC 19 - “Beneficios a los Empleados”	01-Ene-2016 (*)
NIC 34 - “Información Financiera Intermedia”	01-Ene-2016 (*)

NIIF 7 - “Instrumentos Financieros: Información a Revelar”.

La enmienda aclara, si un contrato de prestación de servicios es la implicación continuada en un activo transferido, y aclaraciones sobre revelaciones de compensación en los estados financieros intermedios condensados.

() Estas Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) no son aplicables en los estados financieros de la Compañía.*

La Administración de la Compañía y su subsidiaria no adoptaron anticipadamente ninguno de las Normas, Enmiendas e Interpretaciones antes descritas aplicables a la Compañía y su subsidiaria; actualmente se encuentra evaluando la aplicación de los cambios citados y sus posibles impactos, y consideran que su adopción, no generan impactos significativos en sus estados financieros al 31 de diciembre de 2015.

2.5. Moneda funcional y de presentación.

Las cifras incluidas en estos estados financieros consolidados y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda funcional y de presentación de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América.

REFERENCECORP S.A. y Subsidiaria

Resumen de las Principales Políticas Contables Consolidadas

(Expresadas en miles de dólares)

2.6. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

En el Estado de Situación Financiera Consolidado, los saldos se presentan en función a su vencimiento, como corrientes cuando es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corrientes cuando es mayor a ese período.

2.7. Efectivo y equivalentes de efectivo.

En este grupo contable se registran las partidas de alta liquidez incluyendo inversiones a corto plazo (menores a 3 meses de vigencia). Se miden inicial y posteriormente por su valor nominal.

2.8. Cuentas por cobrar clientes.

En este grupo contable se registran los derechos de cobro a clientes relacionados y no relacionados originados en ingresos de actividades ordinarias. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva considerando como tal a: valor inicial, costo financiero y/o provisión por pérdidas por deterioro del valor (si los hubiere).

2.9. Otras cuentas por cobrar.

En este grupo contable se registran los derechos de cobro a deudores relacionados y no relacionados originadas en operaciones distintas de la actividad ordinaria de la Compañía y su subsidiaria. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva considerando como tal a: valor inicial, costo financiero y/o provisión por pérdidas por deterioro del valor (si los hubiere).

2.10. Gastos pagados por anticipado.

En este grupo contable se registra los anticipos entregados a terceros o pagos anticipados para la compra de bienes y servicios que no hayan sido devengados al cierre del ejercicio económico. Se miden inicial y posteriormente a su valor nominal; su amortización se reconoce en los resultados del período en el cual generan beneficios económicos futuros.

2.11. Proyecto Inmobiliario en curso

El proyecto en curso es presentado al costo. El costo del proyecto en curso comprende todos los costos directamente relacionado con la construcción del mismo. Los ingresos por la venta de los inmuebles se registrarán cuando el Grupo transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, pueden ser vendidos con fiabilidad y es probable que el Grupo reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

REFERENCECORP S.A. y Subsidiaria

Resumen de las Principales Políticas Contables Consolidadas

(Expresadas en miles de dólares)

2.12. Muebles, equipos y construcciones en curso.

En este grupo contable se registra todo bien tangible adquirido para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos, si, y sólo si: es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo; y el costo del elemento puede medirse con fiabilidad.

Medición inicial.- los muebles y equipos, se miden al costo, el cual que incluye el precio de adquisición después de deducir cualquier descuento o rebaja; los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración y la estimación inicial de los costos de desmantelamiento y retiro, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta.

Medición posterior.- los muebles y equipos se miden al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

Método de depreciación.- los activos empiezan a depreciarse cuando están disponibles para su uso y hasta que sean dados de baja, incluso si el bien ha dejado de ser utilizado. La depreciación es reconocida en el resultado del período con base en el método lineal sobre las vidas útiles estimadas por la Administración de la Compañía.

Las vidas útiles y los valores residuales se han estimado como sigue:

Descripción	Vida útil	Valor residual
Muebles y enseres	12 años	(*)

(*) A criterio de la Administración del Grupo, estos activos se van a mantener hasta el término operativo de los mismos y, al no ser sujetos de venta a terceros, el valor residual asignado a los activos es cero o nulo.

2.13. Propiedades de inversión.

En este grupo contable se registra las propiedades (terrenos o edificios, considerados en su totalidad o en parte, o ambos) que se tienen (por parte del dueño o por parte del arrendatario que haya acordado un arrendamiento financiero) para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para: su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos; o su venta en el curso ordinario de las operaciones, cuando y sólo cuando: sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales propiedades de inversión fluyan hacia la entidad; y el costo de las propiedades de inversión pueda ser medido de forma fiable.

REFERENCECORP S.A. y Subsidiaria

Resumen de las Principales Políticas Contables Consolidadas

(Expresadas en miles de dólares)

Medición inicial.- las propiedades de inversión se miden a su costo, el cual incluye: el precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración.

Medición posterior.- las propiedades de inversión se miden por su costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

Método de depreciación.- los activos empiezan a depreciarse cuando estén disponibles para su uso y hasta que sean dados de baja, incluso si el bien ha dejado de ser utilizado. La depreciación es reconocida en el resultado del período con base en el método lineal sobre las vidas útiles estimadas por la Administración del Grupo.

Las vidas útiles y los valores residuales se han estimado como sigue:

Descripción	Vida útil	Valor residual
Terrenos	Indefinida	N/A
Edificios	40 años	(*)
Maquinarias y equipos	10 - 15 años	(*)

(*) A criterio de la Administración del Grupo, estos activos se van a mantener hasta el término operativo de los mismos y, al no ser sujetos de venta a terceros, el valor residual asignado a los activos es cero o nulo.

2.14. Inversiones no corrientes.

Inversiones en asociadas.- en este grupo contable se registra las inversiones realizadas en entidades sobre las que la Compañía ejerce influencia significativa pero no tiene control que, generalmente su participación accionaria esta entre el 20% y el 50% de los derechos de voto.

En los estados financieros separados, estas inversiones se miden inicialmente al costo de adquisición y posteriormente utilizando el método de participación reconociendo cualquier efecto en los resultados del período; no se reconocen pérdidas adicionales, a no ser que haya incurrido en obligaciones o realizado pagos en nombre de la asociada en la cual participa.

Inversiones en otras Compañías.- en este grupo contable se registra las inversiones realizadas en entidades sobre las que el Grupo no ejerce influencia significativa y tienen una participación de hasta un 20% de los derechos de voto. Se miden inicialmente a su costo de adquisición y posteriormente a su valor razonable menos costos de venta.

REFERENCECORP S.A. y Subsidiaria

Resumen de las Principales Políticas Contables Consolidadas

(Expresadas en miles de dólares)

2.15. Costos por intereses.

Los costos por intereses incurridos para la construcción o adquisición de cualquier activo apto se capitalizan durante el período de tiempo que es necesario para completar y preparar el activo para el uso que se pretende. Los costos por intereses generados posteriormente al reconocimiento inicial del activo son contabilizados como gastos financieros en el período que se generan.

2.16. Cuentas por pagar proveedores.

En este grupo contable se registran las obligaciones de pago en favor de proveedores relacionados y no relacionados adquiridos en el curso normal de negocio. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva.

2.17. Obligaciones con instituciones financieras.

En este grupo contable se registran los préstamos con bancos e instituciones financieras. Se miden inicialmente al valor razonable de la transacción y posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con el banco e institución financiera (interés explícito).

2.18. Dividendos por pagar.

En este grupo contable se registran los dividendos a pagar a los accionistas cuando se configura la obligación correspondiente en función a las disposiciones de distribución establecidas por la Junta General de Accionistas. Se miden inicial y posteriormente a su valor razonable.

2.19. Provisiones.

En este grupo contable se registra el importe estimado para cubrir obligaciones presentes ya sean legales o implícitas como resultado de sucesos pasados, por las cuales es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidarlas. Las provisiones son evaluadas periódicamente y se actualizan teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cierre de los estados financieros (incluye costo financiero si aplicare).

2.20. Impuestos.

Activos por impuestos corrientes.- en este grupo contable se registran los créditos tributarios de impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos de impuesto a la renta que no han sido compensados.

REFERENCECORP S.A. y Subsidiaria

Resumen de las Principales Políticas Contables Consolidadas

(Expresadas en miles de dólares)

Pasivos por impuestos corrientes.- en este grupo contable se registran las obligaciones con la Administración Tributaria por impuesto al valor agregado, así como las retenciones en la fuente por pagar por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta.

Impuesto a la renta.- en este grupo contable se registra el impuesto a la renta corriente más el efecto de la actualización (liberación o constitución) de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

Impuesto a la renta corriente.- se determina sobre la base imponible calculada de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes al cierre del ejercicio contable. La tasa de impuesto a la renta para los años 2015 y 2014 asciende a 22%. Se mide a su valor nominal y se reconoce en los resultados del período en el que se genera.

Impuesto a las ganancias diferido.- se determina sobre las diferencias temporales que existen entre las bases tributarias de activos y pasivos con sus bases financieras; las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son vigentes al cierre del ejercicio contable. Se mide al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias y se reconoce en el resultado del período o en otros resultados integrales, dependiendo de la transacción que origina la diferencia temporaria.

2.21. Ingresos diferidos.

Controladora: 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 (Nota 22 numeral b). Los ingresos diferidos por más de doce meses después de la fecha del estado situación financiera se clasifican como pasivos no corrientes.

Subsidiaria: Corresponden a los valores cancelados anticipadamente por los arrendatarios por concepto de arrendamiento de la Torre 2 del Centro Corporativo Ekopark (Dicha torres está en construcción es de propiedad de la Compañía), 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 (Nota 22 literal e). Los ingresos diferidos por más de doce meses después de la fecha del estado de situación financiera se clasifican como pasivos no corrientes.

2.22. Baja de activos y pasivos financieros.

Activos financieros.- un activo financiero (o, cuando sea aplicable, una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja cuando: los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado; o la Compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo

REFERENCECORP S.A. y Subsidiaria

Resumen de las Principales Políticas Contables Consolidadas

(Expresadas en miles de dólares)

del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso; o la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, si ha transferido su control.

Pasivos financieros.- un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o vence. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo prestatario, en condiciones significativamente diferentes, o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, reconociéndose la diferencia entre ambos en los resultados del período.

2.23. Patrimonio.

Capital social.- en este grupo contable se registra el monto adeudado del capital. Se mide a su valor nominal.

Reserva.- en este grupo contable se registran las apropiaciones de utilidades o constituciones realizadas por Ley, estatutos, acuerdos de Accionistas o para propósitos específicos. Se miden a su valor nominal

Resultados acumulados.- en este grupo contable se registran las utilidades netas retenidas y del ejercicio, sobre las cuales los Accionistas no han determinado un destino definitivo o no han sido objeto de absorción por resolución de Junta General de Accionistas.

2.24. Arrendamientos

Subsidiaria: 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.

La subsidiaria como arrendador.

El ingreso por concepto de alquileres bajo arrendamientos operativos 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 Nota 22 literal e). Los ingresos diferidos por más de 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera se clasifican como pasivos no corrientes.

2.25. Ingresos de actividades ordinarias.

Los ingresos surgen en el curso de las actividades ordinarias de la Compañía y subsidiaria, son reconocidos cuando su importe puede medirse con fiabilidad; es probable que la entidad reciba beneficios económicos asociados con la

REFERENCECORP S.A. y Subsidiaria

Resumen de las Principales Políticas Contables Consolidadas

(Expresadas en miles de dólares)

transacción; y los costos incurridos o por incurrir en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad. Están conformados por:

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 19 y 22). Los ingresos diferidos por más de 12 meses después de la fecha del estado situación financiera se clasifican como pasivos no corrientes.

Ingresos por primas.- en este grupo contable se registran los ingresos provenientes de regalías por operación y explotación del “Quicentro Shopping” del Sur. Se reconocen sobre la base de acumulación o devengo y se miden de acuerdo con los términos del acuerdo las origina, a menos que, considerando la sustancia de dicho acuerdo.

2.26. Costos y gastos.

En este grupo contable se registran los gastos, provisiones y pérdidas por deterioro de valor que surgen en las actividades ordinarias de la Compañía; se reconocen de acuerdo a la base de acumulación o devengo y son clasificados de acuerdo a su función como: de administración, de venta, financieros y otros.

2.27. Estado de flujos de efectivo.

Los flujos de efectivo de actividades de operación incluyen todas aquellas actividades relacionados con el giro del negocio, además de ingresos y egresos financieros y todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

2.28. Cambios en políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2015, no presentan cambios en políticas y estimaciones contables respecto a los estados financieros al 31 de diciembre de 2014.

3. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.

La Administración del Grupo es la responsable de establecer, desarrollar y dar seguimiento a las políticas de gestión de riesgos con el objetivo de identificar, analizar, controlar y monitorear los riesgos enfrentados por la Compañía y su subsidiaria. La Compañía y su subsidiaria revisa regularmente las políticas y sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades, logrando la obtención de un ambiente de control disciplinado y constructivo, en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

REFERENCECORP S.A. y Subsidiaria

Resumen de las Principales Políticas Contables Consolidadas

(Expresadas en miles de dólares)

La Compañía y su subsidiaria clasifican y gestiona los riesgos de instrumentos financieros de la siguiente manera:

Riesgo de crédito.

Es el riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra parte por incumplir una obligación, y se origina principalmente en las cuentas por cobrar a clientes, cuyo importe en libros es la mejor forma de representar la máxima exposición al riesgo de crédito sin tener en cuenta ninguna garantía colateral tomada ni otras mejoras crediticias. La concentración del riesgo de crédito es limitada debido a que la base de clientes es larga e independiente; la calidad crediticia de los activos financieros que no están en mora ni deteriorados depende de las calificaciones de riesgo (cuando estén disponibles), referencias bancarias, etc.

Riesgo de liquidez.

Es el riesgo de que una entidad encuentre dificultad para cumplir con obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque de la Compañía y subsidiaria para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía y su subsidiaria.

A continuación se resumen los vencimientos contractuales de los pasivos financieros no derivados de acuerdo a las bandas de tiempo más apropiadas determinadas por la Administración:

	Corriente Entre 1 y 12 meses	No corriente más de 12 meses
<u>Año terminado en diciembre 31, 2015:</u>		
Cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar	18	-
Obligaciones con instituciones financieras	5,550	-
	<u>5,568</u>	<u>-</u>
<u>Año terminado en diciembre 31, 2014:</u>		
Cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar	13	-
Obligación con institución financiera	1,174	-
	<u>1,187</u>	<u>-</u>

REFERENCECORP S.A. y Subsidiaria

Resumen de las Principales Políticas Contables Consolidadas

(Expresadas en miles de dólares)

El índice deuda - patrimonio del Grupo, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Total pasivos	38,559	37,506
Menos efectivo y equivalentes de efectivo	(2,655)	(2,845)
Total deuda neta	35,904	34,661
Total patrimonio neto	35,480	27,139
Índice de deuda - patrimonio neto	1.01	1.28

Riesgo de mercado.

Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres subtipos de riesgo: riesgo de tasa de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio. La Compañía y su subsidiaria clasifican y gestionan el riesgo de mercado en los siguientes subtipos de riesgo:

Riesgo de tasa de interés.- es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de interés de mercado. A la presente fecha, la Compañía y su subsidiaria considera fluctuaciones razonablemente posibles a los cambios de tasas de interés en un rango de +-0.50%, situación que en el estado de resultados no tiene efectos significativos, por lo tanto, realizar un análisis de sensibilidad carece de representatividad.

Riesgo de tasa de cambio.- es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio de una moneda extranjera. A la presente fecha, la Compañía y su subsidiaria no realizan transacciones en moneda extranjera.

Otros riesgos de precio.- los otros riesgos de precio de los instrumentos financieros surgen, por ejemplo, de variaciones en los precios de las materias primas cotizadas o de los precios de los instrumentos de patrimonio. A la presente fecha, la Compañía y su subsidiaria no realizan transacciones relacionadas con materias primas cotizadas o instrumentos de patrimonio.

REFERENCECORP S.A. y Subsidiaria

Resumen de las Principales Políticas Contables Consolidadas

(Expresadas en miles de dólares)

4. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN.

El Grupo efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro; por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Estas estimaciones y supuestos son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias. Las estimaciones y supuestos más significativos efectuados por la Administración se presentan a continuación:

Provisión por cuentas incobrables.- al final de cada período contable se evalúa la existencia de evidencia objetiva de deterioro de sus cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar, comparando el saldo en libros y el valor recuperable resultante del análisis de cobrabilidad futura tomando en cuenta entre otros aspectos la antigüedad; cuando el valor en libros excede su valor futuro de recuperación se considera deterioro. El valor del deterioro se reconoce en una cuenta correctora del activo y en los resultados del período.

Impuestos diferidos.- al final de cada período contable se evalúa el valor a reconocer como activos por impuestos diferidos en la medida que es probable la realización del correspondiente beneficio fiscal, a través de su compensación con el pago de impuestos fiscales futuros.

Vidas útiles y valores residuales.- al final de cada período contable se evalúan las vidas útiles estimadas y los valores residuales de sus activos depreciables o amortizables (excluyendo los de valor inmaterial); cuando ocurre un evento que indica que dichas vidas útiles o valores residuales son diferente a las estimadas anteriormente, se actualizan estos datos y los correspondientes ajustes contables de manera prospectiva.

Deterioro de activos no corrientes. El Grupo evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de sus activos pudiese estar deteriorado de acuerdo con la NIC 36 “Deterioro del Valor de los Activos”. Si existen tales indicadores se realiza una estimación del monto recuperable del activo. En el caso de la plusvalía y de los activos intangibles que posean vidas útiles indefinidas, los importes recuperables se estiman anualmente.

El importe recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor justo de un activo o unidad generadora de efectivo menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para un activo individual a menos que el activo no genere entradas de efectivo que son claramente independientes de otros activos o grupos de activos.

Cuando el valor en libros de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido hasta alcanzar su monto recuperable. Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las evaluaciones actuales de mercado, del valor tiempo del dinero y los riesgos específicos al activo. Para determinar el valor justo menos costos de venta, se usa un modelo de valuación apropiado. Estos cálculos son corroborados por múltiples de valuación u otros indicadores de valor justo disponibles.

REFERENCECORP S.A. y Subsidiaria

Resumen de las Principales Políticas Contables Consolidadas

(Expresadas en miles de dólares)

Las pérdidas por deterioro del valor de un activo no financiero son reconocidas con cargo a resultados en las categorías de gastos asociados a la función del activo deteriorado, excepto por propiedades anteriormente reevaluadas donde la reevaluación fue llevada al patrimonio. En este caso, el deterioro también es reconocido con cargo a patrimonio hasta el monto de cualquier reevaluación anterior.

Para activos, excluyendo los de valor inmaterial, se realiza una evaluación anual respecto de si existen indicadores de que la pérdida por deterioro reconocida anteriormente podría ya no existir o haber disminuido. Si existe tal indicador, el Grupo estima el monto nuevo recuperable.

Una pérdida por deterioro anteriormente reconocida es reversada solamente si ha habido un cambio en las estimaciones usadas para determinar el monto recuperable del activo desde la última vez que se reconoció una pérdida por deterioro.

Si ese es el caso, el valor en libros del activo es aumentado hasta alcanzar su monto recuperable. Este monto aumentado no puede exceder el valor en libros que habría sido determinado, neto de depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del activo en años anteriores.

Tal reverso es reconocido con abono a resultados, a menos que un activo sea registrado al monto reevaluado; en ese caso el reverso es tratado como un aumento de reevaluación.

Una pérdida por deterioro en relación con el menor valor de inversiones no se reversa.

Valor razonable de activos y pasivos.- en ciertos casos los activos y pasivos debe ser registrados a su valor razonable, que es el monto por el cual un activo puede ser comprado o vendido, o el monto por el cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas, en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa, utilizando para esto precios vigentes en mercados activos, estimaciones en base a la mejor información disponible u otras técnicas de valuación; las modificaciones futuras se actualizan de manera prospectiva.

REFERENCECORP S.A. y Subsidiaria
Notas a los Estados Financieros Consolidados
(Expresadas en miles de dólares)

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Caja		-	160
Bancos	(1)		
Locales		2,272	2,654
Del exterior		31	31
Inversiones temporales	(2)	352	-
		2,655	2,845

(1) Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, representan saldos en cuentas corrientes que no generan intereses y no tienen restricciones para su uso.

(2) Un detalle de las inversiones temporales, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
<u>Banco Guayaquil S.A.:</u>			
Inversión al 4.50% de interés anual y vencimiento en enero de 2016.		352	-

6. CUENTAS POR COBRAR CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Clientes locales	(1)	79	37
Otras		22	416
		101	453
Provisión para cuentas incobrables		(30)	(30)
		71	423

REFERENCECORP S.A. y Subsidiaria
Notas a los Estados Financieros Consolidados
(Expresadas en miles de dólares)

- (1) Un detalle de la antigüedad de los saldos de las cuentas por cobrar clientes, fue como sigue:

Antigüedad	Diciembre 31, 2015		Diciembre 31, 2014	
	Saldo	Deterioro	Saldo	Deterioro
Por vencer	49	-	-	-
De 1 a 90 días	-	-	7	-
De 91 a 180 días	-	-	-	-
De 181 a 270 días	-	-	-	-
De 271 a 360 días	-	-	30	(30)
Más de 361 días	30	(30)	-	-
	79	(30)	37	(30)

7. PROYECTO INMOBILIARIO EN CURSO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
<u>Proyecto Inmobiliario en curso:</u>		
Terrenos	2,357	2,357
Construcciones en curso	(2) 7,560	1,568
	(1) 9,917	3,925

- (1) Al 31 de diciembre de 2015, incluye terrenos y construcciones en curso que respaldan el crédito que mantienen con el Banco Guayaquil S.A. por un valor de US\$5,5 millones, según escritura pública de constitución de hipoteca abierta firmada el 17 de julio de 2015 (Nota 11).
- (2) Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, corresponde principalmente a los valores cancelados a la constructora Ekron Construcciones S.A. por los conceptos de costos de construcción y servicios administrativos relacionados con la construcción de la Torre 2 del Centro Corporativo Ekopark (Nota 22 literales c y d).

REFERENCECORP S.A. y Subsidiaria
Notas a los Estados Financieros Consolidados
(Expresadas en miles de dólares)

Los movimientos de proyecto inmobiliario en curso, fueron como sigue:

Concepto	Terrenos	Construcciones en curso	Total
<u>Año terminado en diciembre 31,2015:</u>			
Saldo inicial	2,357	1,568	3,925
Adiciones	-	5,992	5,992
Saldo final	2,357	7,560	9,917
<u>Año terminado en diciembre 31,2014:</u>			
Adiciones	2,357	1,568	3,925
Saldo final	2,357	1,568	3,925

8. MUEBLES, EQUIPOS Y CONSTRUCCIONES EN CURSO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
<u>Terrenos, muebles y construcciones en curso, neto:</u>		
Muebles y enseres	26	39
Obras en curso	1,955	777
(1)	1,981	816
<u>Muebles, equipos y construcciones en curso, costo:</u>		
Muebles y enseres	136	136
Obras en curso	1,955	777
	2,091	913
<u>Muebles, equipos y construcciones en curso, depreciación acumulada:</u>		
Muebles y enseres	110	97
	1,981	816

REFERENCECORP S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(Expresadas en miles de dólares)

- (1) Corresponde a los costos incurridos en la construcción del Proyecto Intercambiador del Ciclista ejecutado por la iniciativa privada de las empresas AD Portas S.A. UDLA, Promotora Ekopark S.A. y Referencecorp S.A. El 14 de enero del 2014, se constituye el Fideicomiso el Ciclista con el objetivo de construir el intercambiador para lo cual éste se encargó de contratar al constructor, fiscalizador y gerente del proyecto; además el Fideicomiso administra los aportes entregados por las empresas antes mencionadas. Este proyecto fue un requerimiento de la M. I. Municipalidad de Quito para que se pueda desarrollar el proyecto de Centro Corporativo de Negocios Ekopark.

Los movimientos de muebles, equipos y construcciones en curso, fueron como sigue:

Concepto	Muebles y enseres	Obras en curso	Total
<u>Diciembre 31, 2015:</u>			
Saldo inicial	39	777	816
Adiciones	-	1,178	1,178
Depreciación	(13)	-	(13)
Saldo final	26	1,955	1,981
<u>Diciembre 31, 2014:</u>			
Saldo inicial	83	38	121
Adiciones	-	739	739
Depreciación	(44)	-	(44)
Saldo final	39	777	816

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
<u>Propiedades de inversión, neto:</u>		
Terrenos	2,085	2,162
Edificios	34,083	34,947
Maquinarias y equipos	2,290	2,392
	38,458	39,501

REFERENCECORP S.A. y Subsidiaria
Notas a los Estados Financieros Consolidados
(Expresadas en miles de dólares)

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
<u>Propiedades de inversión, costo:</u>		
Terrenos	2,085	2,162
Edificios	38,424	38,424
Maquinarias y equipos	3,236	3,151
	43,745	43,737
<u>Propiedades de inversión, depreciación acumulada:</u>		
Edificios	4,340	3,477
Maquinarias y equipos	947	759
	5,287	4,236
	38,458	39,501

Los movimientos de propiedades de inversión, fueron como sigue:

Concepto	Terrenos	Edificios	Maquinarias y equipos	Obras en curso	Total
<u>Diciembre 31, 2015:</u>					
Saldo inicial	2,162	34,947	2,392	-	39,501
Adiciones	1,536	-	85	-	1,621
Bajas	(1)	(1,613)	-	-	(1,613)
Depreciación	-	(864)	(187)	-	(1,051)
Saldo final	2,085	34,083	2,290	-	38,458
<u>Diciembre 31, 2014:</u>					
Saldo inicial	2,273	35,675	2,348	38	40,334
Adiciones	-	132	194	-	326
Transferencias	-	-	-	(38)	(38)
Bajas	(111)	-	-	-	(111)
Depreciación	-	(860)	(150)	-	(1,010)
Saldo final	2,162	34,947	2,392	-	39,501

- (1) Incluye la enajenación ocasional de un terreno ubicado en la Vía a Nayón, en la ciudad de Quito, el cual fue entregado por Referencecorp S.A. como un aporte en especies a la compañía relacionada Ekopark-TRES S.A., esta transacción generó una utilidad de 1,5 millones (Notas 10 y 20).

REFERENCECORP S.A. y Subsidiaria
Notas a los Estados Financieros Consolidados
(Expresadas en miles de dólares)

Valor razonable de propiedades de inversión.

Al 31 de diciembre de 2015, el valor razonable de las propiedades de inversión asciende a US\$83,100 mil, monto determinado bajo los lineamientos del nivel 2.

Técnicas de valoración utilizados para obtener el Nivel 2 de valores razonables.

El nivel 2 usado para determinar el valor razonable de terrenos y edificaciones, se basó en los precios de venta comparables de terrenos cercanos a los de la Compañía, y en los costos de construcción actuales por m2.

REFERENCECORP S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados (Expresadas en miles de dólares)

10. INVERSIONES NO CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Compañías	Actividad principal	Valor nominal	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014	Porcentaje de participación	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014	Valor patrimonial proporcional
<u>Inversiones en asociadas y subsidiarias:</u>								
Centro Comercial Los Chillos S.A.	Promoción, desarrollo y administración de centros comerciales	250	50.00%	50.00%	50.00%	10,940	10,891	
Inmobiliaria del Olmo Inolmo S.A.	Compra, promoción y desarrollo de obras civiles	25	50.00%	50.00%	50.00%	2,997	3,018	
Ekorpark Tres S.A.	Actividades inmobiliarias	1,613	50.00%	-	-	3,317	-	
Fideicomiso Acciones PHD	Fideicomiso Tenedor de acciones	-	-	5.13%	5.13%	-	180	
Hidroalto Generación de Energía S.A.	Actividades hidroeléctricas	1	5.13%	-	-	270	-	
						17,524	14,089	

REFERENCECORP S.A. y Subsidiaria
Notas a los Estados Financieros Consolidados
(Expresadas en miles de dólares)

Los movimientos de inversiones no corrientes, fueron como sigue:

	Años terminados en	
	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Saldo inicial	14,089	13,529
Adiciones	(1) 3,579	180
Cobro de dividendos	(1,454)	-
Ajuste VPP	1,310	380
Saldo final	17,524	14,089

(1) Durante el año 2015, la Compañía realizó un aporte en especies (un terreno Vía a Nayón, en la ciudad de Quito) a su compañía relacionada Ekopark-TRES S.A. (Nota 9).

11. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
<u>Banco Guayaquil S.A.:</u>		
Préstamo al 7.80% de interés anual y vencimiento en marzo de 2016.	1,000	-
Préstamo al 7.80% de interés anual y vencimiento en abril de 2016.	900	-
Préstamo al 7.80% de interés anual y vencimiento en mayo de 2016.	900	-
Préstamo al 8.25% de interés anual y vencimiento en abril de 2016.	900	-
Préstamo al 8.75% de interés anual y vencimiento en julio de 2016.	800	-
Préstamo al 8.75% de interés anual y vencimiento en septiembre de 2016.	700	-
Préstamo al 9.00% de interés anual y vencimiento en noviembre de 2016.	350	-
<u>Banco Pichincha C.A.</u>		
Préstamo con vencimiento hasta diciembre de 2015 que devenga una tasa de interés efectiva anual del 8.86%.	-	1,174
	5,550	1,174

REFERENCECORP S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(Expresadas en miles de dólares)

- (1) Al 31 de diciembre de 2015, estos préstamos están garantizados sobre hipoteca abierta del terreno y construcciones en curso de la Torre 2 del Centro Corporativo Ekopar (Nota 7).

12. DIVIDENDOS POR PAGAR.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Koman PTD LTD.	2,472	2,823
Kemiri PTD LTD.	1,607	1,812
Vitalia Holding	921	1,021
Montangelo Holding	4,173	4,916
	<u>9,173</u>	<u>10,573</u>

13. IMPUESTOS CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
<u>Activos por impuestos corrientes:</u>		
Impuesto al valor agregado	2,211	2,111
Crédito tributario del impuesto a la renta	41	-
	<u>2,252</u>	<u>2,111</u>
<u>Pasivos por impuestos corrientes:</u>		
Impuesto a la renta por pagar	1,140	1,145
Retenciones en la fuente de impuesto al valor agregado e IVA	5	52
	<u>1,145</u>	<u>1,197</u>

Provisión para los años 2015 y 2014.

La provisión para el impuesto a la renta por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014, ha sido calculada aplicando la tarifa del 22%.

REFERENCECORP S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(Expresadas en miles de dólares)

El artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la tarifa del Impuesto a la Renta para sociedades es del 22%; sin embargo, si los accionistas, socios, partícipes, constituyentes o beneficiarios de una sociedad son residentes o están establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición en una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad, la tarifa del Impuesto a la Renta será del 25%. Si la relación indicada es inferior al 50%, la tarifa del Impuesto a la Renta será del 25% sobre la proporción de la base imponible que pertenezca a dicha participación en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición.

Así mismo una sociedad deberá aplicar la tarifa del 25% sobre la porción de las participaciones de sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares que no informe a la Administración Tributaria en los términos definidos para la presentación del anexo de accionistas.

Los movimientos del impuesto a la renta, fueron como sigue:

	Años terminados en	
	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Saldo inicial	1,145	1,125
Provisión del período	1,641	1,627
Pagos	(1,145)	(1,125)
Retenciones en la fuente	(542)	(482)
Saldo final	1,099	1,145

Anticipo para los años 2015 y 2014

El anticipo del Impuesto a la Renta para los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014, ha sido calculado con base en los procedimientos establecidos en el artículo 41 de la Ley de Régimen Tributario Interno y 76 de su Reglamento.

El anticipo de impuesto a la renta mínimo 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. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias (Circular 14 emitida por el Servicio de Rentas Internas, publicada en el Registro Oficial Suplemento 660 del 31 de diciembre de 2015).

Pago mínimo de impuesto a la renta

Conforme a las reformas introducidas a la Ley de Régimen Tributario Interno, publicadas en el Suplemento del Registro Oficial Suplemento No. 94, del 23 de diciembre de 2009, si el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo no es acreditado al pago del impuesto a la renta causado, o no es autorizada su devolución por parte de la Administración Tributaria, se constituirá en pago definitivo de Impuesto a la Renta sin derecho a crédito tributario posterior.

REFERENCECORP S.A. y Subsidiaria
Notas a los Estados Financieros Consolidados
(Expresadas en miles de dólares)

El Servicio de Rentas Internas podrá disponer la devolución del anticipo mínimo a las sociedades por un ejercicio económico cada trienio se considerará como el primer año el primer trienio al período fiscal 2010 cuando, por caso fortuito o fuerza mayor, se haya visto afectada gravemente la actividad económica del sujeto pasivo en el ejercicio económico respectivo. Para el efecto, el contribuyente deberá presentar su petición debidamente justificada a la Administración Tributaria, para que realice las verificaciones que correspondan.

De acuerdo a lo dispuesto en el Art. 30 del Código Civil, fuerza mayor o caso fortuito se definen como el imprevisto que no es posible resistir como naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de la autoridad ejercidos por un funcionario público, etc. Si el contribuyente no puede demostrar el caso fortuito o fuerza mayor ante la Administración Tributaria, el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo, deberá ser contabilizado como gasto del Impuesto a la Renta.

Ejercicios fiscales sujetos a revisión de la Administración Tributaria

La Compañía no ha sido revisada por parte de las autoridades fiscales desde su fecha de constitución y son susceptibles de revisión por parte de la Administración Tributaria las declaraciones de los años 2012 y 2015.

14. INGRESOS DIFERIDOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Saldos al comienzo del año	24,549	27,835
Adiciones	910	622
Reconocimiento como ingresos	(3,536)	(3,908)
	(1) 21,923	24,549

(1) Un detalle por vencimiento de los saldos de ingresos diferidos, fueron como sigue:

Clasificación:		
Corriente	2,616	3,352
No corriente	19,307	21,197
	21,923	24,549

REFERENCECORP S.A. y Subsidiaria
Notas a los Estados Financieros Consolidados
(Expresadas en miles de dólares)

15. 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.

16. RESERVA LEGAL.

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que esta alcance como mínimo el 50% el capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el saldo de la reserva legal alcanzo el 50% del capital social de la Compañía.

17. RESULTADOS ACUMULADOS.

Utilidades retenidas.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos, como la re liquidación de impuestos u otros.

Provenientes de la adopción a las NIIF.

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta “Resultados acumulados provenientes de la adopción a las “NIIF”, que generaron un saldo acreedor de 10,702 mil, sólo podrán ser capitalizados 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.

REFERENCECORP S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados (Expresadas en miles de dólares)

18. CATEGORÍAS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS.

A continuación se presentan los saldos libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio contable:

	Diciembre 31, 2015			Diciembre 31, 2014		
	Corriente		No corriente	Corriente		No corriente
	Valor libros	Valor razonable	Valor libros	Valor libros	Valor razonable	Valor razonable
<u>Activos financieros medido al valor razonable:</u>						
Efectivo y equivalentes de efectivo.	2,655	2,655	-	2,845	2,845	-
Cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar netas	71	71	-	423	423	-
<u>Activos financieros medido al costo amortizado:</u>						
Préstamo a compañía relacionada	237	237	860	860	860	-
Total activos financieros	2,963	2,963	860	4,128	4,128	-

REFERENCECORP S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados (Expresadas en miles de dólares)

	Diciembre 31, 2015			Diciembre 31, 2014				
	Corriente		No corriente		Corriente		No corriente	
	Valor libros	Valor razonable	Valor libros	Valor razonable	Valor libros	Valor razonable	Valor libros	Valor razonable
<u>Pasivos financieros medido al valor razonable:</u>								
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar no relacionadas.	18	18	-	-	13	13	-	-
<u>Pasivos financieros medidos al costo amortizado:</u>								
Obligación con institución financiera	5,550	5,550	-	-	1,174	1,174	-	-
Préstamos a compañía relacionada	-	-	750	750	-	-	-	-
Total pasivos financieros	5,568	5,568	750	750	1,187	1,187	-	-
Instrumentos financieros, netos	(2,605)	(2,605)	110	110	2,941	2,941	-	-

REFERENCECORP S.A. y Subsidiaria
Notas a los Estados Financieros Consolidados
(Expresadas en miles de dólares)

Valor razonable de los instrumentos financieros.

La Administración de la Compañía considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros, se aproximan a su valor razonable (Metodología Nivel 3).

19. INGRESOS POR CONCESIONES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Años terminados en	
		Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Concesiones	(Nota 22)	3,536	3,908
Otros		321	272
		3,857	4,180

20. OTROS INGRESOS.

Un resumen de otros ingresos, fue como sigue:

		Años terminados en	
		Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Utilidad en enajenación ocasional por aportes en especies	(Nota 9 (1))	1,536	2,246
Participación en las ganancias de compañías asociadas		1,310	1,446
Otros ingresos		24	8
		2,870	3,700

REFERENCECORP S.A. y Subsidiaria
Notas a los Estados Financieros Consolidados
(Expresadas en miles de dólares)

21. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS.

Un resumen de los saldos de cuentas por cobrar y pagar a relacionadas, fue como sigue:

	Relación	Transacción	Años terminados en	
			Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
<u>Préstamo a compañías relacionadas corriente:</u>				
Inmobiliaria del Olmo INOLMO S.A.	Relacionada	Préstamo	-	860
Fideicomiso Inter-cambiador el Ciclista.	Relacionada	Préstamo	237	-
			237	860
<u>Préstamo a compañía relacionada no corriente:</u>				
Inmobiliaria del Olmo INOLMO S.A.	Relacionada	Préstamo	860	-
			1,097	860
<u>Préstamos a relacionada no corriente:</u>				
Inmobiliaria del Olmo INOLMO S.A.	Relacionada	Préstamo	750	-

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, estos préstamos no generan intereses y no tienen plazo de vencimiento establecido.

Las transacciones más significativas con partes relacionadas, fueron como sigue:

	Relación	Transacción	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
<u>Ingresos operativos:</u>				
DK Management Services S.A.	Comercial	Primas cobradas	5,696	5,410

REFERENCECORP S.A. y Subsidiaria
Notas a los Estados Financieros Consolidados
(Expresadas en miles de dólares)

	Relación	Transacción	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
<u>Compras:</u>				
Ekron Construcciones S.A.	Comercial	Pagos para Construcciones	5,049	1,683
CCCH Centro Comercial Los Chillos S.A.	Comercial	Dividendos cobrados	1,454	1,116
DK Management Services S.A.	Comercial	Gastos operativos	52	-
DK Terra	Comercial	Gastos operativos	18	-
			1,664	2,799

22. CONTRATOS.

- A continuación, se detalla un resumen de los principales contratos celebrados por la Matriz con sus clientes y proveedores vigentes al 31 de diciembre de 2015 y 2014:
 - a) **Contrato de Explotación Comercial** - Con fecha 1 de enero de 2015, la Compañía procedió a la renovación del contrato de explotación comercial celebrada 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. Las partes acuerdan que REFERENCECORP S.A. pagará a favor de DK Management Services S.A. dos distintos valores, los cuales deberán ser facturados por separado: Los ingresos por primas corresponde a los valores mensuales de concesión que DK Management Services S.A. cancelará a la Compañía de acuerdo a los siguientes parámetros:
 - Sobre todos los valores mensuales de concesión, primas mensuales de integración, valor por participación en ventas, prima mínima garantizada o sus equivalentes, incluidos los establecidos en base a porcentaje de ventas, que realice en función del cumplimiento del objeto del presente contrato se facturará de la siguiente manera: a) el 20% por sobre los conceptos estipulados con anterioridad siempre y cuando la facturación de VMC's y PMI's sea de más de US\$3 millones, b) el 18% por sobre los conceptos estipulados con anterioridad siempre y cuando la facturación de VCM's y PMI's sea de menos de US\$3 millones.

REFERENCECORP S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(Expresadas en miles de dólares)

- Las partes de mutuo acuerdo en el mes de enero de cada año fijarán el porcentaje que se facturará correspondiente al total de la facturación mensual, antes de impuesto, sobre el total del valor de facturación que se realice por el concepto de explotación de vallas, pantallas y espacios publicitarios de conformidad con las estipulaciones del presente contrato; el mismo que no incluye IVA.
- b) **Contratos de Concesión** - La Compañía ha firmado 258 contratos (345 contratos en el año 2014) 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.
- A continuación, se detalla un resumen de los principales contratos celebrados por la Subsidiaria con sus clientes y proveedores vigentes al 31 de diciembre de 2015 y 2014:
 - a) **Contrato para la ejecución de una obra de construcción y dirección técnica por la administración** - El 2 de febrero de 2015, la Compañía firmó un contrato Ekron Construcciones S.A para la prestación de servicios profesionales para la construcción de la torre 2 del proyecto Ekopark. El presupuesto referencial para la construcción de la Torre es de US\$11,4 millones. La construcción de la obra se efectuará en el plazo de 16 meses contados desde el comienzo del movimiento de tierras que inicio el 11 de agosto del 2014.
 - b) **Contrato de prestación de servicios de diseño y dirección arquitectónicos** - El 2 de enero de 2013, la Compañía firmó un contrato Ekron Construcciones S.A para la prestación de servicios profesionales para los estudios de diseño y la dirección arquitectónica del Edificio de oficinas denominada Torre 2. El presupuesto referencial es de US\$400,110 y el plazo de entrega es de 24 meses contados desde la fecha de inicio de los estudios preliminares del proyecto.
 - c) **Contrato de arrendamiento Nestlé Ecuador S.A.** - El 24 de marzo de 2015, la Compañía firmó un contrato con Nestlé Ecuador S.A. para el arrendamiento de parte de las oficinas ubicadas en la Torre 2 del Centro Corporativo Ekopark. Si bien la Renta comenzará a devengarse a partir de la fecha de inicio de la renta, el Arrendatario entregará al Arrendador un pago anticipado por un valor de US\$528,565. La totalidad de la suma anticipada por el Arrendatario será descontada de la renta debida por el Arrendatario a partir de la fecha de inicio de la renta, a razón de US\$12,585 mensuales líquidos, durante los 42 meses del arrendamiento.

23. CONTINGENTES.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, de acuerdo a los asesores legales, la Compañía no mantiene juicios como demandado y/o demandante.

REFERENCECORP S.A. y Subsidiaria
Notas a los Estados Financieros Consolidados
(Expresadas en miles de dólares)

24. PRECIOS DE TRANSFERENCIA.

La legislación en materia de Precios de Transferencia en Ecuador es aplicable desde el año 2005 y de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento vigentes al 31 de diciembre de 2015 y 2014, está orientada a regular con fines tributarios las transacciones realizadas entre las partes relacionadas (locales y/o exterior), de manera que las contraprestaciones entre partes relacionadas deben respetar el Principio de Plena Competencia (Arm's Length).

Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455, publicada en el Registro Oficial No. 511 del 29 de mayo de 2015, el Servicio de Rentas Internas modificó la normativa sobre precios de transferencia y estableció que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta cuyo monto acumulado de operaciones con partes relacionadas sean superiores a US\$3 millones deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas; y por un monto superior a US\$15 millones deben presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia, además estableció las operaciones que no deben ser contempladas para dicho análisis. El referido Informe podrá ser solicitado discrecionalmente por el Servicio de Rentas Internas por cualquier monto y tipo de operación o transacción con partes relacionadas locales y/o del exterior.

Conjuntamente con la Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455 fue publicada a través de la página del Servicio de Rentas Internas la ficha técnica para la estandarización del análisis de precios de transferencia, el cual establece el contenido de presentación del Informe Integral.

Se encuentran exentos del Régimen de Precios de Transferencia los contribuyentes que: i) Presenten un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravables; ii) No realicen operaciones con paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y iii) No mantengan suscrito con el estado contratos para la exploración y explotación de recursos no renovables. Sin embargo, deben presentar un detalle de las operaciones con partes relacionadas del exterior en un plazo no mayor a un mes contado a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta.

El Art. 84 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno señala que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, que realicen operaciones con partes relacionadas, adicionalmente a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas e Informe Integral de Precios de Transferencia, en un plazo no mayor a los dos meses contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta; y la no entrega, así como la entrega incompleta, inexacta o con datos falsos podrá ser sancionada por la Administración Tributaria con multa de hasta US\$15.000.

REFERENCECORP S.A. y Subsidiaria
Notas a los Estados Financieros Consolidados
(Expresadas en miles de dólares)

Al 31 de diciembre de 2015:

- La Controladora se acogió a la exención del Régimen de Precios de Transferencia en razón que el impuesto causado representa 18% en relación a los ingresos gravables.
- De acuerdo con la normativa vigente, la Subsidiaria está obligada a presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.

25. SANCIONES.

De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

No se han aplicado sanciones a la Compañía y su subsidiaria, sus Directores o Administradores, por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014.

De otras autoridades administrativas.

No se han aplicado sanciones a la Compañía, y su subsidiaria, sus Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014.

26. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2015 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Marzo, 2016), no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.

27. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2015 han sido aprobados por la Administración de la Compañía en marzo de 2016 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación el 28 y 29 de marzo de 2016 la subsidiaria y la Compañía respectivamente. En la opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.

REFERENCECORP S.A. Y SUBSIDIARIA
Estados Consolidados de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2015
(Expresados en dólares)

	Controladora		Subsidiaria		Total controladora y subsidiaria	Ajustes y eliminaciones		Saldo consolidado
	Referencecorp S.A.	Ekopark Dos S.A.	Ekopark Dos S.A.			Debe	Haber	
Activos								
Activos corrientes:								
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,094,159	560,822		2,654,981				2,654,981
Cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar no relacionadas	57,004	14,070		71,074				71,074
Préstamos a compañías relacionadas	1,475,160	-		1,475,160		1,238,008		237,152
Activos por impuestos corrientes	1,646,769	604,836		2,251,605				2,251,605
Otros activos corrientes	83,497	-		83,497				83,497
Total activos corrientes	5,356,589	1,179,728		6,536,317		1,238,008		5,298,309
Préstamos a compañías relacionadas	859,619	-		859,619				859,619
Proyecto inmobiliaria en curso	-	9,916,610		9,916,610				9,916,610
Muebles, equipos y construcciones en curso	1,981,034	-		1,981,034				1,981,034
Propiedades de inversión	38,458,391	-		38,458,391				38,458,391
Inversiones subsidiarias	3,759,838	-		3,759,838		164,997	3,924,835	-
Inversiones asociadas	17,254,027	-		17,254,027				17,254,027
Otras inversiones	270,043	-		270,043				270,043
Total activos corrientes	62,582,952	9,916,610		72,499,562		164,997	3,924,835	68,739,724
TOTAL ACTIVOS	67,939,541	11,096,338		79,035,879		164,997	5,162,843	74,038,033

REFERENCORP S.A. Y SUBSIDIARIA
Estados Consolidados de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2015
(Expresados en dólares)

	Controladora		Subsidiaria		Total controladora y subsidiaria		Ajustes y eliminaciones		Saldo consolidado
	Referencecorp S.A.	Ekopark Dos S.A.	Ekopark Dos S.A.		Debe	Haber			
Pasivo y patrimonio neto									
Pasivos corrientes:									
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar no relacionadas	3,840	13,817		17,657	-	-	-	17,657	
Obligaciones con instituciones financieras	-	5,550,000		5,550,000	-	-	-	5,550,000	
Préstamos de accionistas	-	1,238,008		1,238,008	1,238,008	-	-	-	
Dividendos por pagar	9,172,832	-		9,172,832	-	-	-	9,172,832	
Pasivos por impuestos corrientes	1,140,013	4,514		1,144,527	-	-	-	1,144,527	
Ingresos diferidos	2,616,177	-		2,616,177	-	-	-	2,616,177	
Total pasivos corrientes	12,932,862	6,806,339		19,739,201	1,238,008	-	-	18,501,193	
Prestamos de compañías relacionadas	750,000	-		750,000	-	-	-	750,000	
Ingresos diferidos	18,778,584	528,565		19,307,149	-	-	-	19,307,149	
Total pasivos no corrientes	19,528,584	528,565		20,057,149	-	-	-	20,057,149	
TOTAL PASIVOS	32,461,446	7,334,904		39,796,350	1,238,008	-	-	38,558,342	
Patrimonio:									
Capital social	508,997	2,357,655		2,866,652	2,357,655	-	-	508,997	
Aportes futura capitalización	-	1,569,877		1,569,877	1,569,877	-	-	-	
Reserva legal	254,499	-		254,499	-	-	-	254,499	
Resultados acumulados	34,714,599	(166,098)		34,548,501	166,032	331,095	-	34,713,564	
Patrimonio atribuible a los accionistas de la controladora	35,478,095	3,761,434		39,239,529	4,093,564	331,095	-	35,477,060	
Participaciones no controladora									
Saldo inicial	-	-		-	-	2,697	-	2,697	
Resultado integral del año	-	-		-	66	-	-	(66)	
Total patrimonio neto	35,478,095	3,761,434		39,239,529	4,093,630	333,792	-	35,479,691	
Total pasivos y patrimonio	67,939,541	11,096,338		79,035,879	5,331,638	333,792	-	74,038,033	

REFERENCECORP S.A. Y SUBSIDIARIA
Estados Consolidados de Resultados Integrales
Al 31 de diciembre de 2015
(Expresados en dólares)

	Controladora		Subsidiaria		Total controladora y subsidiaria	Ajustes y eliminaciones		Saldo consolidado
	Referencecorp S.A.	Ekopark Dos S.A.	Ekopark Dos S.A.			Debe	Haber	
Ingresos por concesiones	3,856,022	-	-	-	3,856,022	-	-	3,856,022
Ingresos por primas	5,696,041	-	-	-	5,696,041	-	-	5,696,041
Ingresos por prestación de servicios	-	6,479	6,479	-	6,479	-	-	6,479
Otros ingresos	9,552,063	6,479	6,479	-	9,558,542	-	-	9,558,542
	2,696,572	8,153	8,153	-	2,704,725	-	164,997	2,869,722
Gastos								
Depreciación	1,062,274	-	-	-	1,062,274	-	-	1,062,274
Contribuciones e impuestos	855,971	29,779	29,779	-	885,750	-	-	885,750
Beneficios a empleados	47,133	-	-	-	47,133	-	-	47,133
Costo financiero	66,080	27,798	27,798	-	93,878	-	-	93,878
Mantenimiento de edificios	24,837	-	-	-	24,837	-	-	24,837
Honorarios profesionales	39,835	17,896	17,896	-	57,731	-	-	57,731
Otros gastos	171,576	105,257	105,257	-	276,833	-	-	276,833
	2,267,706	180,730	180,730	-	2,448,436	-	-	2,448,436
Utilidad (pérdida) antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta	9,980,929	(166,098)	(166,098)	-	9,814,831	-	164,997	9,979,828
Participación a trabajadores	-	-	-	-	-	-	-	-
Ganancia (pérdida) antes de provisión para impuesto a la renta	9,980,929	(166,098)	(166,098)	-	9,814,831	-	164,997	9,979,828
Impuesto a la renta corriente	1,640,937	-	-	-	1,640,937	-	-	1,640,937
Utilidad (pérdida) neta	8,339,992	(166,098)	(166,098)	-	8,173,894	-	164,997	8,338,891
Componente de otro resultado integral	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado integral total	8,339,992	(166,098)	(166,098)	-	8,173,894	-	164,997	8,338,891
Resultados integrales atribuibles a:								
Participaciones no controladora	-	-	-	-	-	66	-	66
Ganancia (pérdida) del ejercicio	8,339,992	(166,098)	(166,098)	-	8,173,894	66	164,997	8,338,957

REFERENCECORP S.A. Y SUBSIDIARIA
Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio Neto
Al 31 de diciembre de 2015
(Expresados en dólares)

	Controladora		Subsidiaria		Total controladora y subsidiaria	Ajustes y eliminaciones		Saldo consolidado
	Referencecorp S.A.		Ekopark Dos S.A.			Debe	Haber	
Capital social								
Saldo inicial	508,997	-	2,357,655	-	2,866,652	2,357,655	-	508,997
Aumento de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final	508,997	-	2,357,655	-	2,866,652	2,357,655	-	508,997
Aportes para futuras capitalizaciones								
Saldo inicial	-	-	1,568,180	-	1,568,180	1,568,180	-	-
Aporte de los accionistas	-	-	1,697	-	1,697	1,697	-	-
Saldo final	-	-	1,569,877	-	1,569,877	1,569,877	-	-
Reserva legal								
Saldo inicial	254,499	-	-	-	254,499	-	-	254,499
Apropiación de reserva legal	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final	254,499	-	-	-	254,499	-	-	254,499
RESULTADOS ACUMULADOS:								
Resultados acumulados provenientes de la primera adopción								
Saldo inicial	10,701,507	-	-	-	10,701,507	-	-	10,701,507
Ajustes	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final	10,701,507	-	-	-	10,701,507	-	-	10,701,507
Utilidades retenidas (pérdidas acumuladas)								
Saldo inicial	15,673,100	-	-	-	15,673,100	-	-	15,673,100
Apropiación de reserva legal	-	-	(166,098)	-	-	-	-	-
Utilidad neta	8,339,992	-	-	-	8,173,894	166,032	331,095	8,338,957
Saldo final	24,013,092	-	(166,098)	-	23,846,994	166,032	331,095	24,012,057
Participación no controladora								
Saldo inicial	-	-	-	-	-	-	2,697	2,697
Resultado integral del año	-	-	-	-	-	66	(66)	(66)
Saldo final	-	-	-	-	-	66	2,697	2,631
Total patrimonio de los accionistas	35,478,095		3,761,434		39,239,529	4,093,630	333,792	35,479,691

REFERENCECORP S.A. Y SUBSIDIARIA
Estados Consolidados de Flujo de Efectivo
Al 31 de diciembre de 2015
(Expresados en dólares)

	Controladora		Subsidiaria		Ajustes y eliminaciones		Saldo consolidado
	Referencecorp S.A.	Ekopark Dos S.A.	Ekopark Dos S.A.	Total controladora y subsidiaria	Debe	Haber	
Flujos de efectivo por las actividades de operación:							
Efectivo recibido de clientes	7,892,448		521,974	8,414,422	-	-	8,414,422
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(496,830)		(739,437)	(1,236,267)	-	-	(1,236,267)
Impuesto a la renta pagado	(1,646,009)		-	(1,646,009)	-	-	(1,646,009)
Intereses pagados	(65,960)		(27,798)	(93,758)	-	-	(93,758)
Otros ingresos, netos de egresos	15,187		8,153	23,340	-	-	23,340
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	5,698,836		(237,108)	5,461,728	-	-	5,461,728
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:							
Compras y ventas de obras en curso y propiedades de inversión	(1,263,215)		(5,991,775)	(7,254,990)	-	-	(7,254,990)
Dividendos recibidos por inversiones en asociadas	1,453,817		-	1,453,817	-	-	1,453,817
Compra de acciones y participaciones de terrenos	(4,816,472)		-	(4,816,472)	-	1,238,008	(3,578,464)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(4,625,870)		(5,991,775)	(10,617,645)	-	1,238,008	(9,379,637)
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:							
Efectivo recibido (pagado) por obligaciones financieras a corto plazo	(1,174,002)		5,550,000	4,375,998	-	-	4,375,998
Efectivo recibido de préstamo con compañía relacionada	750,000		-	750,000	-	-	750,000
Dividendos pagados a los accionistas	(1,400,000)		-	(1,400,000)	-	-	(1,400,000)
Efectivo recibido por aportes en efectivo de accionistas	-		1,239,705	1,239,705	1,238,008	-	1,697
Efectivo neto provisto (utilizado) en las actividades de financiamiento	(1,824,002)		6,789,705	4,965,703	1,238,008	-	3,727,695
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(751,036)		560,822	(190,214)	1,238,008	1,238,008	(190,214)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	2,845,195		-	2,845,195	-	-	2,845,195
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	2,094,159		560,822	2,654,981	1,238,008	1,238,008	2,654,981

REFERENCECORP S.A. Y SUBSIDIARIA
Asientos de Consolidación
Al 31 de Diciembre de 2015

Detalle	Eliminaciones	
	Debe	Haber
-1-		
<u>Préstamos a compañías relacionadas - Ekopark-Dos S.A.</u>	1,238,008	-
<u>Préstamos a compañías relacionadas - Referencecorp S.A.</u>	-	1,238,008
Para eliminar préstamo entre Subsidiaria y Matriz.		
-2-		
<u>Inversiones subsidiarias - Referencecorp S.A.</u>	164,997	-
<u>Otros ingresos - Referencecorp S.A.</u>	-	164,997
Asiento de ajuste para eliminación del valor patrimonial proporcional reconocido por la inversión de la controladora en subsidiaria.		
-3-		
<u>Capital social - Ekopark-Dos S.A.</u>	2,357,655	-
<u>Aporte para futura capitalización - Ekopark-Dos S.A.</u>	1,569,877	-
<u>Pérdida del año - Ekopark-Dos S.A.</u>	-	166,098
<u>Resultados acumulados - Referencecorp S.A. (Part. Controladora) PG</u>	166,032	-
<u>Inversiones en subsidiaria - Referencecorp S.A.</u>		
Inversiones en acciones	-	2,356,655
Aportes para futuras capitalizaciones	-	1,568,180
<u>Participación no controladora - Interes minoritario BG</u>	-	2,697
<u>Participación no controladora - Interes minoritario PG</u>	66	-
Para eliminar la inversión en la controladora y el patrimonio en las Subsidiarias y registrar la participación no controladora.		
	5,496,635	5,496,635