

REFERENCECORP S.A. Y SUBSIDIARIA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresadas en USD Dólares)

A. COMPAÑÍAS SUJETAS A CONSOLIDACIÓN:

La Compañía Referencecorp: Está constituida en el Ecuador desde el 11 de febrero de 2005, siendo su actividad principal 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 2017 y 2016, la Compañía no posee empleados.

La mencionada Compañía es la controladora del grupo de empresas consolidadas.

La Compañía Ekopark-Dos S.A.: Fue constituida mediante escritura pública el 22 de diciembre de 2014 e inscrita en el Registro Mercantil el 9 de enero del 2015. Su actividad principal es la promoción de proyectos de construcción (Promoción Inmobiliaria) para su posterior explotación, es decir, para alquilar espacios en esos edificios.

El control de la Compañía es ejercido por Referencecorp S.A., que la posee en un 99.94% de su participación accionaria.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Compañía no posee empleados.

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

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

Los estados financieros consolidados por el año terminado al 31 de diciembre de 2017, han sido emitidos con autorización 1 de marzo de 2018, por parte del Gerente General de Referencecorp S.A. y Subsidiaria, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta de Accionistas para su aprobación definitiva.

B. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS:

A continuación se describen las bases de presentación utilizadas para elaborar los estados financieros consolidados:

Declaración de cumplimiento: La Compañía mantiene sus registros contables de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Comité Internacional sobre Normas de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés) vigentes a la fecha de los estados financieros adjuntos (31 de diciembre de 2017), que también han sido utilizadas en la preparación de los estados financieros adjuntos y sus notas.

REFERENCECORP S.A. Y SUBSIDIARIA

B. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS: (Continuación)

Bases de medición: Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las partidas de propiedades de inversión, que se miden a su valor razonable, y las inversiones en subsidiarias y asociadas, que se registran al método de la participación. En el caso del costo histórico, los activos se registran por el importe del efectivo y otras partidas pagadas; los pasivos se registran al importe de los productos recibidos a cambio de incurrir en la obligación, y por las cantidades de efectivo y equivalentes al efectivo que espera pagar para satisfacer el pasivo en el curso normal de la operación.

Estados financieros consolidados: De acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), los estados financieros de una entidad que posee subsidiarias se preparan de manera consolidada. La Compañía prepara estados financieros consolidados con Ekopark Dos S.A., empresa controlada. Mediante Resolución No. SC.ICI.DCCP.G.14.003 del 14 de febrero de 2014, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros expidió las normas para la preparación y presentación de los estados financieros consolidados en concordancia con lo establecido en la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) 10. Los presentes estados financieros separados reflejan la actividad individual de la Compañía, sin incluir los efectos de la consolidación de estos con los de dicha entidad subsidiaria.

Dicha Resolución requiere que la consolidación se elabore de conformidad con las técnicas aplicables a la consolidación de estados financieros, que consideran sumar los estados financieros individuales, eliminar los saldos y transacciones entre compañías agrupadas, así como realizar los ajustes que surjan de cualquier resultado no realizado entre compañías, y los ajustes de la alineación de las políticas contables con las de la compañía responsable de preparar los estados financieros consolidados.

Por otro lado, según la NIIF 10, el procedimiento de consolidación de estados financieros implica lo siguiente:

- Combinar partidas similares de activos, pasivos, patrimonio, ingresos y gastos, y flujos de efectivo de la controladora con los de sus subsidiarias.
- Compensar (eliminar) el importe en libro de la inversión de la controladora en cada subsidiaria y la parte de la controladora en el patrimonio de cada subsidiaria.
- Eliminar en su totalidad los activos y pasivos, patrimonio, ingresos y gastos y flujos de efectivo intragrupo relacionados con transacciones entre las entidades del grupo (resultado del periodo precedente de transacciones intragrupos que están reconocidos en activos, tales como inventarios y activos fijos, se eliminan totalmente). Las pérdidas intragrupo pueden indicar un deterioro de valor, que requiera su reconocimiento en los estados financieros consolidados.

Referencecorp S.A. y Subsidiaria, mantiene directamente las siguientes participaciones:

REFERENCECORP S.A. Y SUBSIDIARIA

C. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS: (Continuación)

| <u>Nombre de las subsidiarias</u> | <u>Participación en el capital accionario</u> |
|--|--|
| Ekopark - Tres S.A. | 50.00% |
| Ekopark – Cuatro S.A. | 50.00% |

Negocio en marcha: Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base de negocio en marcha, que asume que la empresa será capaz de cumplir con todas las obligaciones y pasivos financieros.

Moneda local: A partir del 10 de enero de 2000, el Dólar de Estados Unidos de América (USD) es la moneda de uso local en la República del Ecuador y moneda funcional de presentación de la Compañía.

D. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:

A continuación mencionamos las principales políticas contables utilizadas por la administración en la preparación de los estados financieros adjuntos:

Efectivo y equivalentes al efectivo: Constituyen fondos de inmediata disponibilidad de la Compañía. El efectivo comprende tanto el efectivo como los depósitos a la vista. Los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, por lo que están sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Una inversión será equivalente al efectivo cuando tenga vencimiento en tres meses o menos desde la fecha de adquisición.

Instrumentos financieros: Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos y pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados se reconocen de inmediato en el resultado del período.

- Activos financieros: Los activos financieros se clasifican en: "inversiones mantenidas hasta el vencimiento", y "cuentas por cobrar comerciales". La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción. Las compras o ventas regulares son todas aquellas compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado.

Inversión en subsidiaria: Es aquella entidad sobre la que la Compañía tiene el poder para gobernar las políticas financieras y operativas a fin de percibir beneficios de sus actividades.

REFERENCECORP S.A. Y SUBSIDIARIAS**C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**
(Continuación)

Conforme al método de participación, la inversión en compañías asociadas se contabiliza en el estado de situación financiera al costo, ajustado por cambios posteriores a la adquisición en la participación de la Compañía en los activos netos de la compañía asociada, menos cualquier deterioro en el valor de las inversiones individuales.

Las pérdidas de una asociada en exceso respecto a la participación de la Compañía se reconocen siempre y cuando la Compañía haya contraído alguna obligación legal o implícita o haya hecho pagos en nombre de la asociada. Los dividendos declarados se registran disminuyendo el saldo de la inversión

Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar: Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro de valor.

Deterioro de valor de activos financieros: Los activos financieros distintos aquellos designados al valor razonable con cambios en los resultados son probados por deterioro de valor al final de cada período sobre el cual se informa. Un activo financiero estará deteriorado cuando exista evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero se han visto afectados. Para ciertas categorías de activos financieros, como cuentas comerciales por cobrar, un activo cuyo deterioro no ha sido evaluado individualmente, y es evaluado por deterioro sobre una base colectiva. Entre la evidencia objetiva de que una cartera de cuentas por cobrar podría estar deteriorada se podría incluir la experiencia pasada de la Compañía con respecto al cobro de los pagos, un incremento en el número de pagos atrasados en la cartera que superen el período de crédito promedio de 60 días, así como cambios observables en las condiciones económicas locales y nacionales que se relacionen con el incumplimiento en los pagos.

Baja de un activo financiero: La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar.

- Pasivos financieros reconocidos a valor razonable: Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

REFERENCECORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:

(Continuación)

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar: Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Baja de un pasivo financiero: La Compañía dará de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en el resultado del período.

Compañías relacionadas: Las transacciones con partes relacionadas se registran de acuerdo a los términos establecidos entre las partes.

Equipos: Su reconocimiento inicial es al costo, el cual incluye el precio de adquisición después de deducir cualquier descuento o rebajas; los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en 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.

Posteriormente, los equipos se miden al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

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.

La vida útil y el método de depreciación de los elementos de equipos se revisan al cierre de cada ejercicio económico anual. Si procede, se ajustan de forma prospectiva.

| <u>Tipo de activo</u> | <u>Años</u> |
|-------------------------|-------------|
| Mobiliario y accesorios | 5 |

La Administración si estableció un valor residual al costo de los equipos, considerando que su valor recuperable al término de la vida útil si es significativo.

El gasto por depreciación de los equipos se lo registra en los resultados del año.

La vida útil y el método de depreciación de los elementos de equipos se revisan al cierre de cada ejercicio económico anual, respectivamente. Si procede, se ajustan de forma prospectiva.

Propiedades de inversión: Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. La política es cada 5 años hacer un avalúo para verificar si no ocurrió un deterioro y se deja revelado en las notas de los estados financieros.

REFERENCECORP S.A. Y SUBSIDIARIAS**C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**
(Continuación)

La vida útil del edificio es de 40 y 30 años y de los componentes de edificios tales como ascensores, gradas eléctricas y otros, entre 7 y 15 años.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

Deterioro de activos tangibles: Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Las pérdidas y reversiones por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución o un incremento en la revaluación.

Impuesto corriente: El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

La normativa tributaria vigente exige el pago de un anticipo mínimo de impuesto a la renta, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos. En caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el anticipo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Impuestos corrientes se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de un transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

Provisiones: Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

REFERENCECORP S.A. Y SUBSIDIARIA

C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES: (Continuación)

Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias: Los ingresos se contabilizan en base al método de devengado y se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta los descuentos, bonificaciones o rebajas comerciales que la Compañía pueda otorgar, y sin incluir impuestos ni aranceles.

- 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. Los ingresos diferidos por más de 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera se clasifican como pasivos no corrientes.
- Ingresos por concesiones: Los valores adeudados por los arrendatarios bajo arrendamientos financieros deben ser registrados como valores por cobrar por el valor de la inversión neta de la subsidiaria en los arrendamientos. Los ingresos por arrendamientos financieros son distribuidos en los períodos contables a fin de reflejar una tasa regular de rendimiento constante en la inversión neta pendiente de la subsidiaria con respecto a los arrendamientos.

El ingreso por concepto de alquileres bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento.

- Ingresos por arriendos primas: Las primas deben ser reconocidas utilizando la base de acumulación, de acuerdo con la sustancia económica del acuerdo en que se basan (siempre y cuando sea probable que los beneficios económicos fluirán para la empresa y que los ingresos ordinarios puedan ser medidos confiablemente). Las primas determinadas sobre una base de tiempo son reconocidas a través del método de línea recta durante el período del acuerdo. Los acuerdos por primas que se basan en la producción, ventas y otras medidas se reconocen por referencia al acuerdo subyacente.

Mediante contrato celebrado entre la Compañía y DK Management Services S.A., compañía relacionada, (Ver Nota W) esta última asume la explotación y operación comercial del Centro Comercial Quicentro Shopping del Sur, incluyendo la recaudación de los valores mensuales de concesión y alícuotas de mantenimiento que deban cancelar todos los concesionarios del centro comercial. Los ingresos por primas corresponden a los valores mensuales de concesión que DK Management Services S.A. cancela a la Compañía de acuerdo a los siguientes parámetros:

Sobre los Valores Mensuales de Concesión, Primas Mensuales de Integración, Valor por Participación en Ventas, Prima de 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 contrato se facturará de la siguiente manera:

REFERENCECORP S.A. Y SUBSIDIARIA

C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES: (Continuación)

- a) El 20% del total de la facturación anual neta, antes de impuestos b) El 5% del 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.
- b) 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 impuestos, sobre el total de la facturación que se realice por el concepto de explotación de vallas, pantallas y espacios publicitarios de conformidad con las estipulaciones del presente contrato; este valor no incluye IVA. Los ingresos se reconocen en los períodos contables en los cuales tiene lugar la prestación del servicio.

Costos y gastos ordinarios: Se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período en el que se conocen.

Dividendos: Los dividendos a distribuirse a los accionistas se reconocen mediante acta de aprobación a distribuir.

Utilidad por acción: Ha sido calculada sobre la base del promedio ponderado de las acciones a la fecha del estado de situación financiera. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía no tiene instrumentos financieros con efecto dilutivo por lo que las utilidades básicas y por acción no son diferentes.

Compensación de saldos y transacciones: Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

Normas Internacionales de Información Financiera emitidas:

Nuevas normas internacionales de información financiera y enmiendas vigentes:

Las políticas contables adoptadas son consistentes con aquellas utilizadas el año anterior. A partir del 1 de enero de 2017 entraron en vigor las siguientes modificaciones a las normas internacionales de información financiera:

REFERENCECORP S.A. Y SUBSIDIARIA**C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**
(Continuación)

| Modificación emitida | Fecha de emisión | Sujeto de modificación |
|--|-------------------------|--|
| Modificaciones a la NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo | Enero de 2016 | Las modificaciones responden a la necesidad de mejorar la información proporcionada a los usuarios de los estados financieros en relación con los pasivos que surgen de actividades de financiación, y requieren que las entidades revelen la información que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en pasivos producidos por actividades de financiación, incluyendo tanto los derivados de flujos de efectivo como los que no implican flujos de efectivo. |
| Modificaciones a la NIC 12 Impuesto a las Ganancias | Enero de 2016 | Las modificaciones aclaran los requerimientos de reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas en instrumentos de deuda medidos a valor razonable. |
| Modificaciones a la NIIF 12 Información a Revelar sobre Participaciones y otras Entidades | Enero de 2016 | Las modificaciones aclaran los requerimientos de revelar información sobre inversiones en subsidiarias, empresas conjuntas o asociados que están clasificados o mantenidos para la venta. |

La adopción de estas normas no tuvo un impacto significativo para las operaciones de la Compañía.

Normas internacionales de información financiera y enmiendas emitidas aun no vigentes:

A continuación, se enumeran las normas internacionales de información financiera y enmiendas emitidas pero que no se encontraban en vigencia a la fecha de emisión de los estados financieros de la Compañía:

| Norma Internacional de Información Financiera | Sujeto de modificación | Fecha de entrada en vigor * |
|--|--|------------------------------------|
| NIIF 9 Instrumentos Financieros | El Consejo realizó modificaciones a los requerimientos de clasificación y medición para activos financieros, abordando un rango limitado de cuestiones de aplicación e introduciendo una categoría de medición de "valor razonable con cambios en otro resultado integral" para instrumentos de deuda simples concretos. El Consejo también añadió a la NIIF 9 los requerimientos de deterioro de valor relacionados con la contabilidad de las pérdidas crediticias esperadas sobre los activos financieros de una entidad y los compromisos de ampliar el crédito. Este modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada es contrario al modelo de deterioro por pérdida crediticia incurrida (de conformidad con la NIC 39); la diferencia consiste en que ya no es necesario que ocurra un evento antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias. | 1 de enero de 2018 |

REFERENCECORP S.A. Y SUBSIDIARIA**C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**

(Continuación)

| Norma Internacional de Información Financiera | Sujeto de modificación | Fecha de entrada en vigor * |
|--|--|-----------------------------|
| NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes | <p>Esta norma deroga la NIC 18, NIC 11 y las interpretaciones respectivas.</p> <p>El principio básico de la NIIF 15 es que una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de forma que representen la transferencia de bienes o servicios comprometidos con los clientes a cambio de un importe que refleje la contraprestación a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios. Una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de acuerdo con ese principio básico mediante la aplicación de las siguientes etapas:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Identificar el contrato (o contratos) con el cliente. 2. Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato. 3. Determinar el precio de la transacción. 4. Asignar el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño del contrato. 5. Reconocer el ingreso cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño. | 1 de enero de 2018 |
| NIIF 1 Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera | Eliminación de exenciones a corto plazo para las entidades que adoptan por primera vez las NIIF. | 1 de enero de 2018 |
| NIIF 2 Pagos Basados en Acciones | Las modificaciones proporcionan requerimientos para la contabilización de los efectos de las condiciones para la irrevocabilidad y las condiciones distintas a las de las de irrevocabilidad de la concesión sobre la medición de un pago basado en acciones que se liquide en efectivo, las transacciones con pagos basados en acciones con una característica de liquidación por el neto por causa de obligaciones fiscales de retener, y una modificación de los términos y condiciones de un pago basado en acciones que cambia la clasificación de la transacción de liquidarse en efectivo a liquidarse con instrumentos de patrimonio. | 1 de enero de 2018 |

REFERENCECORP S.A. Y SUBSIDIARIA

C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:

(Continuación)

| <u>Norma Internacional de Información Financiera</u> | <u>Sujeto de modificación</u> | <u>Fecha de entrada en vigor *</u> |
|---|--|------------------------------------|
| NIC 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos | Medición a valor razonable de una asociada o negocio conjunto. | 1 de enero de 2018 |
| NIIF 16 Arrendamientos | La nueva norma deroga la NIC 17 e interpretaciones relacionadas, y establece los principios básicos para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los arrendamientos. El objetivo es asegurar que los arrendatarios y arrendadores proporcionen información relevante de forma que represente fielmente esas transacciones. Esta información proporciona una base a los usuarios de los estados financieros para evaluar el efecto que los arrendamientos tienen sobre la situación financiera, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de una entidad. | 1 de enero de 2019 |
| NIC 40 Propiedades de Inversión | La aclaración sobre la transferencia de una propiedad de inversión desde o hacia, sólo está permitida cuando existe evidencia de un cambio en su uso. | 1 de enero de 2018 |
| NIIF 4 Contratos de seguros | La modificación permite a las entidades que están dentro del alcance de la NIIF 4 la opción de aplicar la NIIF 9 o su exención temporal. | 1 de enero de 2018 |

* La aplicación anticipada es posible, a menos que se señale lo contrario.

La aplicación de la NIIF 9 Instrumentos Financieros con la NIIF 4 Contratos de Seguro (Modificaciones a la NIIF 4) aborda las preocupaciones surgidas de las diferentes fechas de vigencia de la NIIF 9 y la próxima Norma sobre contratos de seguro. Las modificaciones introducen dos enfoques opcionales:

- Una exención temporaria - las entidades cuyas actividades están predominantemente conectadas con seguros pueden optar por continuar aplicando la NIC 39 en lugar de la NIIF 9. Esta exención temporaria opcional de la NIIF 9 está disponible hasta el 2021.
- Un enfoque de la superposición - todas las entidades que emiten contratos de seguro y aplican la NIIF 9 pueden optar por reclasificar en otro resultado integral, la diferencia en los importes reconocidos en el resultado del período para activos financieros elegibles entre aplicar la NIIF 9 y aplicar la NIC 39.

La Administración de la Compañía, prevé que la aplicación de la NIIF 9, NIIF 15 y NIIF 16 podría tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros y sus revelaciones. No obstante, a la fecha de emisión de los estados financieros, aún no es posible estimar ese efecto de manera razonable.

REFERENCECORP S.A. Y SUBSIDIARIA

D. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES:

La preparación de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera requiere que la administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan regularmente. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes. A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables que la Administración ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

Deterioro de activos: A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo. Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su valor recuperable incrementando el valor del activo con cargo a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

Estimación de vidas útiles de edificios y equipos mantenidos como propiedades de inversión: La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la Nota C.

E. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS:

Tal como requiere el párrafo 31 de la Norma Internacional de Información Financiera NIIF 7, a continuación se revela la naturaleza y el alcance de los riesgos que surgen de los instrumentos financieros a los que la Compañía está expuesta a la fecha de los estados financieros:

Riesgo de liquidez: La Gerencia tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Gerencia ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia de la Compañía pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como la gestión de liquidez de la Compañía. La Compañía maneja el riesgo de liquidez, monitoreando continuamente los flujos de efectivo proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros

REFERENCECORP S.A. Y SUBSIDIARIA

E. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS: (Continuación)

La Compañía mantiene un capital de trabajo adecuado considerando que los valores por concepto de VIC y VUC han sido cancelados oportunamente por los concesionarios y de manera anticipada, originando que se mantenga un pasivo diferido, el cual se va reconociendo en función del tiempo establecido en los contratos de concesión.

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. La Compañía no está expuesta a este riesgo en razón de que los ingresos provenientes de los clientes no están expuestos a variaciones en precios de mercado, el precio del arriendo y de las regalías es determinado por la Compañía y no por el mercado.

Riesgo de crédito: El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía principalmente obtiene ingresos de su compañía relacionada DK Management S.A., ya que a su vez esta compañía obtiene ingresos por los arriendos mensuales de los concesionarios, los cuales son en su mayoría empresas con alto renombre en el país y que poseen una adecuada solvencia económica para cancelar sus obligaciones oportunamente.

F. GESTIÓN DE CAPITAL:

El objetivo principal de la gestión de capital de la Compañía es asegurar una calificación de crédito sólida e índices de capital saludables para sustentar su negocio y maximizar el valor para los accionistas. La Compañía gestiona su estructura de capital y realiza ajustes en función a los cambios en las condiciones económicas. A fin de mantener y ajustar su estructura de capital, la Compañía puede modificar pagos de dividendos a los accionistas. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, no han existido cambios en las actividades y políticas de manejo de capital en la Compañía.

G. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:

El saldo de esta cuenta se compone de la siguiente manera:

| | | Al 31 de diciembre de | |
|---------------------|-----|------------------------------|------------------|
| | | 2017 | 2016 |
| Caja | | | 145 |
| Bancos locales | (1) | 4,187,393 | 1,937,135 |
| Bancos del exterior | (2) | 30,682 | 30,682 |
| | | <u>4,218,075</u> | <u>1,967,962</u> |

(1) Corresponde a los siguientes saldos bancarios:

| | | Al 31 de diciembre de | |
|--|--|------------------------------|------------------|
| | | 2017 | 2016 |
| Banco de la Producción S.A. Produbanco | | 718,034 | 399,947 |
| Banco Guayaquil S.A. | | 3,314,841 | 1,533,300 |
| Banco Pichincha C.A. | | 154,518 | 3,888 |
| | | <u>4,187,393</u> | <u>1,937,135</u> |

REFERENCECORP S.A. Y SUBSIDIARIA**G. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:** (Continuación)

(2) Corresponde a los siguientes saldos bancarios:

| | Al 31 de diciembre de | |
|----------------------|-----------------------|---------------|
| | 2017 | 2016 |
| JP Morgan Chase Bank | 30,666 | 30,666 |
| Money market | 16 | 16 |
| | <u>30,682</u> | <u>30,682</u> |

H. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:

| | Al 31 de diciembre de | |
|---|-----------------------|------------------|
| | 2017 | 2016 |
| Crédito tributario por el Impuesto al Valor Agregado | 1,289,324 | 1,865,230 |
| Crédito tributario por retenciones de Impuesto a la Renta | 75,417 | 133,764 |
| | <u>1,364,741</u> | <u>1,998,994</u> |

I. PROPIEDADES DE INVERSIÓN:

| | Terrenos | Edificios | Componentes de edificios y equipos | Total |
|-----------------------------------|------------------|-------------------|------------------------------------|-------------------|
| <u>Costo</u> | | | | |
| Saldo al 01-01-2016 | 2,085,339 | 38,423,065 | 3,236,327 | 43,744,731 |
| Adiciones | 2,356,655 | 7,722,117 | 2,074,587 | 12,153,359 |
| Saldo al 31-12-2016 | 4,441,994 | 46,145,182 | 5,310,914 | 55,898,090 |
| Revalorización | 3,422,930 | | | 3,422,930 |
| Adiciones | | 326,865 | 9,002 | 335,867 |
| (-) Bajas | 347,037 | | | 347,037 |
| Saldo al 31-12-2017 | <u>7,517,887</u> | <u>46,472,047</u> | <u>5,319,916</u> | <u>59,309,850</u> |
| <u>(-) Depreciación acumulada</u> | | | | |
| Saldo al 01-01-2016 | | 4,339,631 | 946,708 | 5,286,339 |
| Adiciones | | 1,055,448 | 320,096 | 1,375,544 |
| Saldo al 31-12-2016 | | 5,395,079 | 1,266,804 | 6,661,883 |
| Adiciones | | 1,094,904 | 278,225 | 1,373,129 |
| Saldo al 31-12-2017 | | <u>6,489,983</u> | <u>1,545,029</u> | <u>8,035,012</u> |
| Saldo al 01-01-2016 | 2,085,339 | 34,083,434 | 2,289,619 | 38,458,392 |
| Saldo al 31-12-2016 | 4,441,994 | 40,750,103 | 4,044,110 | 49,236,207 |
| Saldo al 31-12-2017 | <u>7,517,887</u> | <u>39,982,064</u> | <u>3,774,887</u> | <u>51,274,838</u> |

A continuación un detalle de las propiedades de inversión por entidad:

| | Terrenos | Edificios | Componentes de edificios y equipos | Total |
|------------------------|------------------|-------------------|------------------------------------|-------------------|
| Referencecorp S.A. (1) | 5,161,232 (3) | 32,358,644 (5) | 1,887,655 | 39,407,531 |
| Ekopark Dos S.A. (2) | 2,356,655 (4) | 7,623,420 (5) | 1,887,232 | 11,867,307 |
| | <u>7,517,887</u> | <u>39,982,064</u> | <u>3,774,887</u> | <u>51,274,838</u> |

(1) Corresponde al terreno en el cual se encuentra ubicado el Quicentro Sur en la ciudad de Quito, en la Av. Morán Valverde y Av. Quitumbe Ñan por US\$1,925,468, y un terreno ubicado en la Av. Simón Bolívar y Granados en la ciudad de Quito, vía a Nayón por US\$3,235,764.

REFERENCECORP S.A. Y SUBSIDIARIA

I. PROPIEDADES DE INVERSIÓN: (Continuación)

- (2) Corresponde a un terreno sobre el cual se encuentra constituido el edificio denominado "Ekopark Dos", ubicado en la Av. Simón Bolívar y Granados en la ciudad de Quito, vía a Nayon.
- (3) Corresponde al centro comercial Quicentro Sur, el mismo que es operado por la compañía relacionada DK Management Services S.A., con quien la Compañía firmó un convenio de explotación comercial.
- (4) Corresponde al edificio denominado "Ekopark Dos", ubicado en la Av. Simón Bolívar y Granados en la ciudad de Quito, vía a Nayon, el cual es arrendado a Nestlé Ecuador S.A., Banco de la Producción S.A. Produbanco, Conauto C.A., Glenmark - Pharmaceuticals Ecuador S.A., Nokia Solutions and Networks Ecuador S.A., Otecel S.A., Reliance S.A. Agencia Asesora Productora de Seguros, Siaemicro Andina S.A., Imporcopias Cia. Ltda. y Cerro-Quebrado S.A.
- (5) Corresponde principalmente a componentes que conforman parte integral de los edificios tales como: escaleras, ascensores, la góndola y sistemas de seguridad.

Las propiedades de inversión de la subsidiaria EKOPARK DOS S.A. que se mencionan en (2) y (4), se encuentran garantizando el préstamo otorgado por Banco Guayaquil S.A. (Ver Nota L).

Las propiedades de inversión se miden al costo, para cumplir con los requisitos de las NIIF, con fecha 26 de febrero de 2016, la Compañía y su subsidiaria realizaron estudios con peritos calificados para determinar el valor razonable, el cual, al 31 de diciembre de 2017 asciende a US\$83,100,292 y US\$14,423,319 respectivamente.

Con fecha 6 de enero de 2017, se registró el efecto de la medición a valor razonable de las propiedades de inversión de la controladora, determinado por un perito calificado, por US\$3,422,930. El efecto se registró en los resultados del período (Ver Nota R).

J. INVERSIONES EN ASOCIADAS:

| Nombre | País de incorporación | Porcentaje de participación | | Valor Nominal | Al 31 de diciembre de | |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------------|------|---------------|-----------------------|-------------------|
| | | 2017 | 2016 | | 2017 | 2016 |
| <u>Asociadas:</u> | | | | | | |
| Centro Comercial Los Chillos S.A. | Ecuador | 50% | 50% | 1.00 | 12,716,955 | 12,529,272 |
| Ekopark - Tres S.A. | Ecuador | 50% | 50% | 1.00 | 3,474,417 | 3,152,920 |
| Ekopark - Cuatro Ekoparkcuatro S.A. | Ecuador | 50% | 50% | 1.00 | 2,055,632 | 1,780,388 |
| <u>Otras:</u> | | | | | | |
| Hidroalto Generación de Energía S.A. | Ecuador | 2% | 2% | 1.00 | 580,222 | 486,302 |
| Otros | | | | | (1,118) | |
| | | | | | <u>18,826,108</u> | <u>17,948,882</u> |

REFERENCECORP S.A. Y SUBSIDIARIA**K. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES:**

| | | Al 31 de diciembre de | |
|----------------------------|-----|------------------------------|----------------|
| | | 2017 | 2016 |
| Construcciones de terceros | (1) | 444,418 | 444,418 |
| Garantías | | 2,145 | 2,145 |
| | | <u>446,563</u> | <u>446,563</u> |

(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. Y SUBSIDIARIA. El 14 de enero de 2014, se constituyó 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 Municipalidad de Quito para que se pueda desarrollar el proyecto “Centro Corporativo de Negocios Ekopark”.

L. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS:

El saldo de esta cuenta se compone de la siguiente manera:

| | | Al 31 de diciembre de | |
|-------------------------------------|-----|------------------------------|------------------|
| | | 2017 | 2016 |
| Obligaciones financieras nacionales | (1) | 6,193,530 | 7,112,202 |
| (-) Porción corriente | | 963,869 | 918,672 |
| | | <u>5,229,661</u> | <u>6,193,530</u> |

(1) Corresponde a préstamo otorgado por Banco Guayaquil S.A. el 20 de abril de 2016 y vencimiento el 20 de abril de 2023 por US\$7,700,000 a una tasa de interés anual de 9%. Estos préstamos se encuentran garantizados con una hipoteca abierta del terreno y la construcción de la Torre 2 del Centro Corporativo Ekopark.

M. OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO RELACIONADOS:

| | | Al 31 de diciembre de | |
|---|-----|------------------------------|----------------|
| | | 2017 | 2016 |
| Con la administración tributaria | (1) | 6,662 | 5,746 |
| Impuesto a la renta por pagar del ejercicio | | 972,170 | 948,771 |
| Anticipos de clientes | | 2,019 | 224 |
| Otras | | 2,040 | 1,796 |
| | | <u>982,891</u> | <u>956,537</u> |

REFERENCECORP S.A. Y SUBSIDIARIA**N. PASIVOS POR INGRESOS DIFERIDOS:**

| | | Al 31 de diciembre de | |
|------------------------------|-----|------------------------------|-------------------|
| | | 2017 | 2016 |
| Ingresos diferidos VIC | (1) | 601,129 | 843,485 |
| Ingresos diferidos VUC | (2) | 15,854,506 | 18,024,642 |
| Ingresos diferidos arriendos | (3) | 777,176 | 1,038,583 |
| | (4) | 17,232,811 | 19,906,710 |
| (-) Porción corriente | | 2,792,534 | 2,891,816 |
| | | <u>14,440,277</u> | <u>17,014,894</u> |

- (1) Constituyen valores recibidos por adelantado de los locales concesionados equivalentes al Valor Inicial de Concesión (VIC). Esto valores son reconocidos como ingresos en función del plazo de concesión.
- (2) Constituyen valores recibidos por adelantado de los locales concesionados equivalentes al Valor Único de Concesión (VUC). Esto valores son reconocidos como ingresos en función del plazo de concesión.
- (3) Constituyen valores recibidos por adelantado de los locales. Esto valores son reconocidos como ingresos en función del plazo de concesión.
- (4) A continuación el movimiento:

| | Ingresos Diferidos VIC | Ingresos Diferidos VUC | Ingresos Diferidos arriendos | Total |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|------------------------------------|-------------------|
| Saldo al 01-01-2016 | 1,173,106 | 20,221,655 | 528,565 | 21,923,326 |
| Adiciones | 83,088 | 26,965 | 652,171 | 762,224 |
| (-) Valores utilizados | 412,709 | 2,223,978 | 142,153 | 2,778,840 |
| Saldo al 31-12-2016 | 843,485 | 18,024,642 | 1,038,583 | 19,906,710 |
| Adiciones | 54,838 | 143,587 | 52,842 | 251,267 |
| (-) Valores utilizados | 297,194 | 2,313,723 | 314,249 | 2,925,166 |
| Saldo al 31-12-2017 | <u>601,129</u> | <u>15,854,506</u> | <u>777,176</u> | <u>17,232,811</u> |
| Saldo al 01-01-2016 | 1,173,106 | 20,221,655 | 528,565 | 21,923,326 |
| Saldo al 31-12-2016 | 843,485 | 18,024,642 | 1,038,583 | 19,906,710 |
| Saldo al 31-12-2017 | <u>601,129</u> | <u>15,854,506</u> | <u>777,176</u> | <u>17,232,811</u> |

O. INTERÉS MINORITARIO:

Corresponde a la porción de la utilidad o pérdida neta del ejercicio y del resto del capital contable de las subsidiarias consolidadas, que es atribuible a accionistas ajenos a la compañía controladora. A continuación un detalle:

| Compañía | Total patrimonio | % de participación | Interés minoritario |
|--------------------|---------------------|-----------------------|------------------------|
| Ekopark - Dos S.A. | 5,589,763 | 0.06% | 3,354 |

P. PATRIMONIO:

Capital social: Representan 508,997 acciones ordinarias y nominativas, suscritas y pagadas, con un valor nominal de US\$1 cada una.

Reserva legal: De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, debe transferir el 10% de su ganancia líquida anual a la reserva legal, hasta completar el 50% del 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.

REFERENCECORP S.A. Y SUBSIDIARIA**P. PATRIMONIO:** (Continuación)

Resultados provenientes de la adopción de NIIF por primera vez: Se registran los ajustes realizados a las propiedades de inversión, como el principal criterio al adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera. El saldo sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido; si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

Resultados acumulados: El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos.

Q. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS:

A continuación, se presenta un resumen de los saldos con compañías y partes relacionadas, todas locales:

| | Transacción | Al 31 de diciembre de | |
|--------------------------------------|-------------|-----------------------|------------------|
| | | 2017 | 2016 |
| Cuentas por cobrar corrientes | | | |
| DK Management Services S.A. | Comercial | 468,857 | 5,438 |
| Ekopark – Cuatro Ekoparkcuatro S.A. | Préstamo | 105,000 | 800,000 |
| | | <u>573,857</u> | <u>805,438</u> |
| Cuentas por pagar corrientes | | | |
| Accionistas | Dividendos | | 4,031,799 |
| Ekron Construcciones S.A. | Comercial | 31,316 | |
| Otros | Préstamo | | 74,431 |
| | | <u>31,316</u> | <u>4,106,230</u> |

A continuación el detalle de las transacciones de ingresos con compañías relacionadas:

| Relacionadas | Transacción | Años terminados al | |
|-------------------------------------|-------------|--------------------|------------------|
| | | 31/12/2017 | 31/12/2016 |
| DK Management Services S.A. | Comercial | 5,652,883 | 5,454,968 |
| Ekopark – Tres S.A. | Comercial | 1,121 | |
| Ekopark – Cuatro Ekoparkcuatro S.A. | Comercial | 1,447,455 | |
| CCCH Centro Comercial Los Chilllos | Dividendos | 1,393,366 | 1,502,253 |
| | | <u>8,494,825</u> | <u>6,957,221</u> |

A continuación el detalle de las transacciones de egresos con compañías relacionadas:

| Relacionadas | Transacción | Años terminados al | |
|-------------------------------------|-------------|--------------------|----------------|
| | | 31/12/2017 | 31/12/2016 |
| Ekopark – Tres S.A. | Aportes | | 376,980 |
| Ekopark – Cuatro Ekoparkcuatro S.A. | Aportes | | 341,028 |
| Ekron Construcciones S.A. | Comercial | 284,352 | |
| | | <u>284,352</u> | <u>718,008</u> |

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 no se han producido transacciones con personal de la alta gerencia que incluye los representantes legales.

REFERENCORP S.A. Y SUBSIDIARIA**R. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:**

| | Años terminados al | |
|-----------------------------------|---------------------------|-------------------|
| | 31/12/2017 | 31/12/2016 |
| Ingresos por concesiones locales | 2,595,383 | 2,841,649 |
| Ingresos por concesiones de islas | 9,625 | 14,980 |
| Ingresos por regalías | 5,678,783 | 5,460,406 |
| Arrendamiento de bienes inmuebles | 2,071,338 | 1,297,909 |
| | <u>10,355,129</u> | <u>9,614,944</u> |

S. GASTOS OPERATIVOS:

| | Años terminados al | |
|------------------------------------|---------------------------|-------------------|
| | 31/12/2017 | 31/12/2016 |
| Servicios contratados y honorarios | 285,884 | 143,099 |
| Comisiones | 70,966 | 1,050 |
| Mantenimiento | 38,287 | 45,272 |
| Impuestos, contribuciones y otros | 730,263 | 964,323 |
| Depreciaciones | 1,373,129 | 1,375,544 |
| Seguros | 129,942 | 141,922 |
| Otros | 59,369 | 164,786 |
| | <u>2,687,840</u> | <u>2,835,996</u> |

T. OTROS INGRESOS:

| | | Años terminados al | |
|---|-----|---------------------------|-------------------|
| | | 31/12/2017 | 31/12/2016 |
| Ganancias por medición de inversiones en subsidiarias y asociadas al método de la participación | (1) | 2,177,790 | 1,502,812 |
| Ganancias netas por medición de propiedades de inversión a valor razonable | (2) | 3,422,930 | |
| Ingresos por intereses | | | 6,458 |
| Utilidad en venta de inmueble | (3) | 395,862 | |
| Otros | | 335,058 | 57,079 |
| | | <u>6,331,640</u> | <u>1,566,349</u> |

(1) Corresponde al siguiente detalle:

| | Años terminados al | |
|-------------------------------------|---------------------------|-------------------|
| | 31/12/2017 | 31/12/2016 |
| CCCH Centro Comercial Los Chillos | 1,581,049 | 1,393,365 |
| Ekopark – Tres S.A. | 321,497 | 109,447 |
| Ekopark – Cuatro Ekoparkcuatro S.A. | 275,244 | |
| | <u>2,177,790</u> | <u>1,502,812</u> |

(2) Con fecha 6 de enero de 2017, se registró el efecto de la medición a valor razonable de las propiedades de inversión, determinado por un perito calificado, por US\$3,422,930.

REFERENCECORP S.A. Y SUBSIDIARIA

T. OTROS INGRESOS: (Continuación)

- (3) Corresponde a utilidad en venta de pisos 5 y 6 de la Torre Cuatro del Centro Corporativo Ekopark a favor de Chubb Seguros Ecuador S.A., efectuada el 4 de diciembre de 2017.

U. OTROS GASTOS:

Corresponde principalmente a los gastos por los intereses generados en el préstamo con Banco Guayaquil S.A. por US\$502,646 (US\$413,716, en 2016).

V. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA:

La normativa para Precios de Transferencia vigente en Ecuador dispone que los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a US\$3 millones, deben presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, que simplemente es una revelación de las transacciones de ingresos y gastos por compañía relacionada.

Aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los US\$15 millones deben presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

La Administración Tributaria, en ejercicio de sus facultades legales, podrá solicitar mediante requerimientos de información a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas al interior del país o en el exterior, la presentación de la información conducente a determinar si en dichas operaciones se aplicó el principio de plena competencia, de conformidad con la Ley.

Para efectos de calcular el monto acumulado para la presentación tanto del anexo como del informe, se sumarán los montos de operaciones con partes relacionadas, excepto las que correspondan a:

- Aportes patrimoniales en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América.
- Compensaciones o reclasificaciones de cuantas contables de activo, pasivo o patrimonio, siempre que no afecten a resultados;
- Pagos en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América, de rendimientos patrimoniales (dividendos) o pasivos;
- Ingresos señalados en los artículos 27 y 31 de la Ley de Régimen Tributario Interno, así como activos, pasivos o egresos del sujeto pasivo imputables a la actividad generadora de tales ingresos.
- Operaciones con otras partes relacionadas locales con referencias al período fiscal analizado, siempre que no se presenten algunas de las siguientes condiciones:
 - a. La parte relacionada con la que el sujeto pasivo realiza tales operaciones obtenga ingresos provenientes de los casos señalados en los artículos 27 o 31 de la Ley de Régimen Tributario Interno.

REFERENCECORP S.A. Y SUBSIDIARIA

V. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA: (Continuación)

b. El sujeto pasivo:

- Declare una base imponible de impuesto a la renta menor a cero;
- Haya aprovechado cualquier tipo de beneficios o incentivos tributarios, incluidos los establecidos en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversión;
- Se acoja a la reducción de la tarifa por reinversión de utilidades;
- Sea administrador u Operador de una Zona Especial de Desarrollo Económico;
- Se dedique a la exploración o explotación de recursos naturales no renovables;
- Tengan titulares de derechos representativos de su capital que sean residentes o estén establecidos en paraísos fiscales.

Las reformas a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno que entraron en vigencia desde el 1 de enero de 2010 determinan que los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas quedarán exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia, siempre que:

- Tengan un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables.
- No realicen operaciones con residentes en países fiscales preferentes, y
- No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.

W. LEY ORGÁNICA PARA LA REACTIVACIÓN DE LA ECONOMÍA, FORTALECIMIENTO DE LA DOLARIZACIÓN Y MODERNIZACIÓN DE LA GESTIÓN FINANCIERA:

El 29 de diciembre de 2017, entró en vigor la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, que entre otros cambios incluye los siguientes:

- Exenciones de impuesto a la renta para microempresas: Gozarán de la exención sólo aquellas microempresas que se constituyan a partir de la vigencia de esta ley.
- Deducciones de impuesto a la renta: Se aplica deducción a los pagos por desahucio y jubilación patronal, que no tienen provisión en años anteriores. Se mantiene la deducibilidad por provisiones corrientes que deban registrarse por este concepto, y no se condiciona que las mismas sean realizadas por empresas especializadas, ni que se refieran al número de años de los trabajadores.

REFERENCECORP S.A. Y SUBSIDIARIA

W. LEY ORGÁNICA PARA LA REACTIVACIÓN DE LA ECONOMÍA, FORTALECIMIENTO DE LA DOLARIZACIÓN Y MODERNIZACIÓN DE LA GESTIÓN FINANCIERA: (Continuación)

- Obligación a llevar contabilidad: Se modifica la base de ingresos para personas naturales y sucesiones indivisas, para estar obligado a llevar contabilidad (ingresos del año anterior superiores a US\$300 mil), incluyendo además a profesionales, comisaritas, representantes y trabajadores autónomos en general. Sin embargo, deberá considerarse además que estarán también obligados a llevar contabilidad las personas naturales y sucesiones indivisas cuyo capital al 1 de enero o gastos del ejercicio anterior, sean superiores a los límites que se encuentran establecidos en reglamento.
- Determinación por la Administración Tributaria: Se establece la aplicación de determinación presuntiva o por coeficientes, por parte del Servicio de Rentas Internas, al liquidar diferencias detectadas en declaraciones.
- Impuesto Renta Único Sector Bananero: Se elimina IRTA único para sector bananero.
- Porcentaje de tarifa de impuesto a la renta de sociedades: Se incrementa la tarifa al 25% y la aplicable cuando los socios residan en paraísos fiscales al 28%, según la proporcionalidad de capital establecida.
- Reinversión de utilidades: Cuando las sociedades con socios o accionistas en paraísos fiscales, que debido al régimen jurídico de cualquier jurisdicción en que residan los socios, se permita registrar un titular nominal o formal, deberá obligatoriamente informar el beneficiario efectivo, caso contrario no se dará por cumplida la obligación ante el Servicio de Rentas Internas.

Se establece base exenta de US\$11,270 para determinar base imponible de impuesto a la renta para microempresas.

Se mantiene el beneficio de reducción de 10 puntos a la tarifa de IRTA, únicamente para la reinversión de compañías exportadoras habituales, productoras de bienes y de turismo receptivo, cuyo componente accionario nacional sea de por lo menos el 50%.

- Reducción tarifa impuesto a la renta en Desarrollo, Ciencia, Tecnología e Innovación: La reducción por este concepto sólo aplicará en la reinversión de sociedades productoras de bienes.
- Reducción tarifa para micro y pequeñas empresas y exportadores habituales: Estas sociedades mantendrán el 22% (25%-3 puntos) de impuesto a la renta. Solo para el caso de exportadores habituales, la condición es mantener o incrementar el empleo. El procedimiento los establecerá el CPT.
- Anticipo de Impuesto Renta: El cálculo de anticipo de acuerdo con la fórmula de los componentes del Estado de Situación Financiera y de Resultados, no aplicará para las personas naturales y sucesiones indivisa que, estando obligados a llevar contabilidad, no realicen actividades empresariales, para este caso aplicarán el procedimiento del 50% de IR menos las retenciones.

REFERENCECORP S.A. Y SUBSIDIARIA

W. LEY ORGÁNICA PARA LA REACTIVACIÓN DE LA ECONOMÍA, FORTALECIMIENTO DE LA DOLARIZACIÓN Y MODERNIZACIÓN DE LA GESTIÓN FINANCIERA: (Continuación)

- Cálculo de anticipo: No formarán parte del cálculo de anticipo de impuesto a la renta las decimotercera y decimocuarta remuneraciones y aportes patronales.
- Devolución de anticipo: Se establece recargo del 200% en caso de detectarse que la devolución del anticipo fue indebida.
- Anticipo de Impuesto a la renta – Rubros excluidos del cálculo de anticipo de impuesto a la renta: Se especifica la exclusión de montos de activos, costos y gastos y patrimonio, relacionados con gastos de incremento de generación de nuevo empleo, y adquisición de activos productivos. Además, que el cambio de propiedad de los activos que ya se encuentran en funcionamiento no constituye inversión nueva, por tanto, los activos para efectos de aplicación de este beneficio deben ser totalmente nuevos.
- Retención en la fuente de dividendos y utilidades a beneficiarios efectivos residentes en Ecuador: Mientras no se demuestre que el último nivel accionario pertenezca realmente al beneficiario efectivo, no se dará por cumplida la obligación.
- Devolución de IVA medios electrónicos: En la devolución de IVA por uso de medios electrónicos se elimina la devolución por uso de tarjetas de débito y crédito.
- Base impuesto consumos especiales (ICE): Se indica que para determinar la base de cálculo del ICE podría ser sobre el PVP sugerido por el fabricante o precios referenciales, según se establezca mediante resolución para el efecto. Se incluye sanción por incumplimiento de informa y por inconsistencias.
- Definición de exportador habitual: El reglamento especificará las condiciones, límites y requisitos para calificar a un contribuyente como exportador habitual.
- Emisión de comprobantes de venta: Disminuye la base de pago sobre la que se obligada la utilización del sistema financiero de 5mil a 1mil.
- Regímenes simplificados: A través de Reglamento se clasificará por segmentos de la economía la aplicación de regímenes simplificados para efectos de cumplimiento tributario.
- Exenciones ISD: La exención en pago de ISD por valores para cubrir costos y gastos por enfermedades catastróficas se establece en el 100% de lo portado o transferido al exterior, previa aprobación de trámite de exoneración.
- Devolución ISD a exportadores: Se incluye el beneficio de devolución sobre el saldo de ISD que los exportadores no hayan utilizado como CT por pagos de importaciones de materias primas y bienes de capital. Estos serán los que consten en el listado del CPT.

REFERENCECORP S.A. Y SUBSIDIARIA

W. LEY ORGÁNICA PARA LA REACTIVACIÓN DE LA ECONOMÍA, FORTALECIMIENTO DE LA DOLARIZACIÓN Y MODERNIZACIÓN DE LA GESTIÓN FINANCIERA: (Continuación)

- Incentivo estabilidad tributaria en contratación de inversión: Se incluye también para inversiones que contribuyan al cambio de la matriz productiva, tarifas de IRTA, de acuerdo con lo establecido en la LRTI (25% tarifa general para sociedades).
- Determinación presuntiva: La determinación presuntiva se aplicaría no solamente en procesos de Determinación Fiscal, sino también para la emisión de Liquidaciones de pago y resoluciones por aplicación de diferencias.

X. CONTRATOS SIGNIFICATIVOS:

Contrato de explotación comercial: Con fecha 1 de enero de 2015, la Compañía celebró un contrato de explotación comercial con la compañía relacionada DK Management Services S.A., a través del cual esta compañía asume la explotación comercial del Centro Comercial "Quicentro Shopping del Sur", lo que implica que se encargará de toda su operación que incluye: la búsqueda de empresarios y empresas interesadas en integrar sus negocios al Centro Comercial; la negociación con los mismos; la firma de los contratos de integración empresarial o de concesión comercial; la facturación de los valores acordados en los antes mencionados contratos, con excepción a los valores correspondientes al Valor Inicial de Concesión, Prima Inicial de Integración o sus equivalentes, cuya facturación corresponderá directamente al Centro Comercial Quicentro Shopping del Sur; y, la recaudación de los valores que le correspondan, establecidos en los contratos de integración empresarial y de concesión comercial, que incluyen los gastos por servicios administrativos correspondientes. Así mismo, será responsabilidad de DK Management Services S.A., la provisión de todas las facilidades y servicios que los empresarios integrados requieran para un adecuado funcionamiento, así como la planificación de la oferta de servicios que debe hacer el Centro Comercial a su clientela. Por otro lado, será responsabilidad de DK Management Services S.A., atraer a los clientes de los negocios de los empresarios integrados, actividades que corresponden a su objeto social, también conviene entregar la operación y explotación comercial de todas las vallas, pantallas y espacios publicitarios que se encuentran dentro del centro comercial, o que se construyan o instalen en el futuro. En esta virtud, DK Management Services S.A. se obliga a la operación, administración y explotación comercial de los espacios antes mencionados, por lo que REFERENCECORP S.A. Y SUBSIDIARIA no tiene ninguna participación en la operación del centro comercial "Quicentro Shopping del Sur". Dicho contrato establece principalmente que DK Management Services S.A., cancelará a la Compañía un porcentaje del 80% sobre los valores mensuales de concesión (VMC) facturados en el Centro Comercial Quicentro Shopping del Sur, además del equivalente al 5% del total de la facturación mensual antes de impuestos, 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; este valor no incluye IVA.

REFERENCECORP S.A. Y SUBSIDIARIA**X. CONTRATOS SIGNIFICATIVOS:** (Continuación)

Contratos de Concesión: La Compañía al 31 de diciembre de 2017 y 2016 mantiene firmados 48 y 45 contratos de concesión, respectivamente, por los locales comerciales de Centro Comercial Quicentro Shopping del Sur con vencimientos hasta el año 2040.

Nestlé Ecuador S.A: La Compañía mediante escritura pública del día 24 de marzo del 2015, celebró un contrato de arrendamiento con Nestlé, considerando como fecha de inicio del arriendo el 1 de marzo del 2016. Nestlé ha entregado a la Compañía un valor de U\$528,565 como anticipo. La totalidad de la suma anticipada será descontada del arriendo, a partir del 1 de marzo del 2016, a razón de U\$12,585 mensuales líquidos, durante los 42 meses del arrendamiento.

Produbanco: La Compañía celebró el 22 de abril del 2015 un contrato de arrendamiento con Banco de la Producción S.A. Produbanco.

El plazo de duración será de 10 años a partir del 1 de marzo del 2016. Los cánones de arriendo durante el primer año serán de U\$4,046, mientras que a partir del segundo año se realizará un incremento de mínimo el 4% y máximo el 8% conforme al Índice de Precios al Consumidor que publica el INEN. El inmueble estará destinado únicamente al uso por parte de Produbanco y su Grupo Financiero.

Conauto C.A.: La Compañía por medio de escritura pública del 28 de octubre de 2015, entregó la concesión comercial de las oficinas ubicadas en la Torre 2, las cuales serán utilizadas únicamente como oficinas corporativas de Conauto C.A.

El plazo de vigencia será de 5 años contados a partir del 1 de febrero del 2016. El canon mensual pactado será de U\$26,732.

Nokia Solutions and Networks Ecuador S.A.: La Compañía por medio de escritura pública del 1 de enero de 2016, entregó la concesión comercial de las oficinas ubicadas en la Torre 2, las cuales serán utilizadas únicamente como oficinas corporativas. El plazo de vigencia será de 5 años contados a partir del 1 de enero del 2016. El canon mensual pactado será de U\$20,253.

Otecel S.A.: La Compañía por medio de escritura pública del 1 de enero de 2016, entregó la concesión comercial de las oficinas ubicadas en la Torre 2, las cuales serán utilizadas únicamente como oficinas corporativas. El plazo de vigencia será de 17 años contados a partir del 1 de enero del 2016. El canon mensual pactado será de U\$12,000.

Y. HECHOS SUBSECUENTES:

Entre el 31 de diciembre de 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, no han ocurrido eventos o circunstancias que, en opinión de la Administración de la Compañía, puedan afectar la presentación de los estados financieros o que requieran ser revelados.

REFERENCECORP S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS****AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

(Expresadas en USD Dólares)

A. REFERENCECORP S.A.:

La Compañía Referencecorp S.A. está constituida en el Ecuador desde el 11 de febrero de 2005, siendo su actividad principal 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 2017 y 2016, la Compañía no posee empleados.

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

Los estados financieros separados por el año terminado al 31 de diciembre de 2017, han sido emitidos con autorización de fecha 1 de marzo de 2018 por parte del Gerente General de la Compañía, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta de Accionistas para su aprobación definitiva.

B. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS:

A continuación se describen las bases de presentación utilizadas para elaborar los estados financieros separados:

Declaración de cumplimiento: La Compañía mantiene sus registros contables de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Comité Internacional sobre Normas de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés) vigentes a la fecha de los estados financieros adjuntos (31 de diciembre de 2017), que también han sido utilizadas en la preparación de los estados financieros separados adjuntos y sus notas.

Bases de medición: Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las partidas de propiedades de inversión, que se miden a su valor razonable, y las inversiones en subsidiarias y asociadas, que se registran al método de la participación. En el caso del costo histórico, los activos se registran por el importe del efectivo y otras partidas pagadas; los pasivos se registran al importe de los productos recibidos a cambio de incurrir en la obligación, y por las cantidades de efectivo y equivalentes al efectivo que espera pagar para satisfacer el pasivo en el curso normal de la operación.

Estados financieros consolidados: De acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), los estados financieros de una entidad que posee subsidiarias se preparan de manera consolidada. La Compañía prepara estados financieros consolidados con Ekopark Dos S.A., empresa controlada. Mediante Resolución No. SC.ICI.DCCP.G.14.003 del 14 de febrero de 2014, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros expidió las normas para la preparación y presentación de los estados financieros consolidados en concordancia con lo establecido en la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) 10. Los presentes estados financieros separados reflejan la actividad individual de la Compañía, sin incluir los efectos de la consolidación de estos con los de dicha entidad subsidiaria.

REFERENCECORP S.A.

B. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS: (Continuación)

Moneda local: A partir del 10 de enero de 2000, el Dólar de Estados Unidos de América (USD) es la moneda de uso local en la República del Ecuador y moneda funcional de presentación de la Compañía.

C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:

A continuación mencionamos las principales políticas contables utilizadas por la administración en la preparación de los estados financieros separados adjuntos:

Efectivo y equivalentes al efectivo: Constituyen fondos de inmediata disponibilidad de la Compañía. El efectivo comprende tanto el efectivo como los depósitos a la vista. Los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, por lo que están sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Una inversión será equivalente al efectivo cuando tenga vencimiento en tres meses o menos desde la fecha de adquisición.

Instrumentos financieros: Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos y pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados se reconocen de inmediato en el resultado del período.

- Activos financieros: Los activos financieros se clasifican en: "inversiones mantenidas hasta el vencimiento", y "cuentas por cobrar comerciales". La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción. Las compras o ventas regulares son todas aquellas compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado.

Inversión en subsidiaria: Es aquella entidad sobre la que la Compañía tiene el poder para gobernar las políticas financieras y operativas a fin de percibir beneficios de sus actividades.

Conforme al método de participación, la inversión en una compañía asociada se contabiliza en el estado de situación financiera al costo de su adquisición y posteriormente utilizando el método de participación reconociendo cualquier efecto en los resultados del período.

Inversión en asociadas: Se consideran entidades asociadas a aquellas en las cuales la Compañía ejerce una influencia significativa, pero no implica un control o control conjunto, por medio del poder para participar en las decisiones relacionadas con las políticas financieras y operativas de la compañía en la que se invierte.

REFERENCECORP S.A.**C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**
(Continuación)

Conforme al método de participación, la inversión en compañías asociadas se contabiliza en el estado de situación financiera al costo, ajustado por cambios posteriores a la adquisición en la participación de la Compañía en los activos netos de la compañía asociada, menos cualquier deterioro en el valor de las inversiones individuales.

Las pérdidas de una asociada en exceso respecto a la participación de la Compañía se reconocen siempre y cuando la Compañía haya contraído alguna obligación legal o implícita o haya hecho pagos en nombre de la asociada. Los dividendos declarados se registran disminuyendo el saldo de la inversión

Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar: Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro de valor.

Deterioro de valor de activos financieros: Los activos financieros distintos aquellos designados al valor razonable con cambios en los resultados son probados por deterioro de valor al final de cada período sobre el cual se informa. Un activo financiero estará deteriorado cuando exista evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero se han visto afectados. Para ciertas categorías de activos financieros, como cuentas comerciales por cobrar, un activo cuyo deterioro no ha sido evaluado individualmente, y es evaluado por deterioro sobre una base colectiva. Entre la evidencia objetiva de que una cartera de cuentas por cobrar podría estar deteriorada se podría incluir la experiencia pasada de la Compañía con respecto al cobro de los pagos, un incremento en el número de pagos atrasados en la cartera que superen el período de crédito promedio de 60 días, así como cambios observables en las condiciones económicas locales y nacionales que se relacionen con el incumplimiento en los pagos.

Baja de un activo financiero: La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar.

- Pasivos financieros reconocidos a valor razonable: Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

REFERENCECORP S.A.**C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**
(Continuación)

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar: Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Baja de un pasivo financiero: La Compañía dará de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en el resultado del período.

Compañías relacionadas: Las transacciones con partes relacionadas se registran de acuerdo a los términos establecidos entre las partes.

Equipos: Su reconocimiento inicial es al costo, el cual incluye el precio de adquisición después de deducir cualquier descuento o rebajas; los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en 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.

Posteriormente, los equipos se miden al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

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.

La vida útil y el método de depreciación de los elementos de equipos se revisan al cierre de cada ejercicio económico anual. Si procede, se ajustan de forma prospectiva.

| <u>Tipo de activo</u> | <u>Años</u> |
|-------------------------|-------------|
| Mobiliario y accesorios | 5 |

La Administración estableció un valor residual al costo de los equipos, considerando que su valor recuperable al término de la vida útil es significativo.

El gasto por depreciación de los equipos se lo registra en los resultados del año.

La vida útil y el método de depreciación de los elementos de equipos se revisan al cierre de cada ejercicio económico anual, respectivamente. Si procede, se ajustan de forma prospectiva.

REFERENCECORP S.A.**C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**
(Continuación)

Propiedades de inversión: Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Cada 5 años se efectúa una nueva medición del valor razonable, las pérdidas por deterioro o las ganancias se reconocen en el resultado que corresponde.

La vida útil del edificio es de 40 años y de los componentes de edificios tales como ascensores, gradas eléctricas y otros, entre 7 y 15 años.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

Deterioro de activos tangibles: Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Las pérdidas y reversiones por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución o un incremento en la revaluación.

Impuesto corriente: El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

La normativa tributaria vigente exige el pago de un anticipo mínimo de impuesto a la renta, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos. En caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el anticipo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Impuestos corrientes se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

REFERENCECORP S.A.**C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**
(Continuación)

Provisiones: Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación. El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias: Los ingresos se contabilizan en base al método de devengado y se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta los descuentos, bonificaciones o rebajas comerciales que la Compañía pueda otorgar, y sin incluir impuestos ni aranceles.

- 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. Los ingresos diferidos por más de 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera se clasifican como pasivos no corrientes.
- Ingresos por arriendos: Las primas deben ser reconocidas utilizando la base de acumulación, de acuerdo con la sustancia económica del acuerdo en que se basan (siempre y cuando sea probable que los beneficios económicos fluirán para la empresa y que los ingresos ordinarios puedan ser medidos confiablemente). Las primas determinadas sobre una base de tiempo son reconocidas a través del método de línea recta durante el período del acuerdo. Los acuerdos por primas que se basan en la producción, ventas y otras medidas se reconocen por referencia al acuerdo subyacente.

Mediante contrato celebrado entre la Compañía y DK Management Services S.A., compañía relacionada, (Ver Nota W) esta última asume la explotación y operación comercial del Centro Comercial Quicentro Shopping del Sur, incluyendo la recaudación de los valores mensuales de concesión y alícuotas de mantenimiento que deban cancelar todos los concesionarios del centro comercial. Los ingresos por primas corresponden a los valores mensuales de concesión que DK Management Services S.A. cancela a la Compañía de acuerdo a los siguientes parámetros:

Sobre los Valores Mensuales de Concesión, Primas Mensuales de Integración, Valor por Participación en Ventas, Prima de 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 contrato se facturará de la siguiente manera:

REFERENCECORP S.A.

C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES: (Continuación)

- a) El 20% del total de la facturación anual neta, antes de impuestos b) El 5% del 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.
- 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 impuestos, sobre el total de la facturación que se realice por el concepto de explotación de vallas, pantallas y espacios publicitarios de conformidad con las estipulaciones del presente contrato; este valor no incluye IVA. Los ingresos se reconocen en los períodos contables en los cuales tiene lugar la prestación del servicio.

Costos y gastos ordinarios: Se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período en el que se conocen.

Dividendos: Los dividendos a distribuirse a los accionistas se reconocen mediante acta de aprobación a distribuir.

Utilidad por acción: Ha sido calculada sobre la base del promedio ponderado de las acciones a la fecha del estado de situación financiera. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía no tiene instrumentos financieros con efecto dilutivo por lo que las utilidades básicas y por acción no son diferentes.

Compensación de saldos y transacciones: Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

Normas Internacionales de Información Financiera emitidas:

Nuevas normas internacionales de información financiera y enmiendas vigentes:

Las políticas contables adoptadas son consistentes con aquellas utilizadas el año anterior. A partir del 1 de enero de 2017 entraron en vigor las siguientes modificaciones a las normas internacionales de información financiera:

REFERENCECORP S.A.**C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**
(Continuación)

| Modificación emitida | Fecha de emisión | Sujeto de modificación |
|--|-------------------------|--|
| Modificaciones a la NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo | Enero de 2016 | Las modificaciones responden a la necesidad de mejorar la información proporcionada a los usuarios de los estados financieros en relación con los pasivos que surgen de actividades de financiación, y requieren que las entidades revelen la información que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en pasivos producidos por actividades de financiación, incluyendo tanto los derivados de flujos de efectivo como los que no implican flujos de efectivo. |
| Modificaciones a la NIC 12 Impuesto a las Ganancias | Enero de 2016 | Las modificaciones aclaran los requerimientos de reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas en instrumentos de deuda medidos a valor razonable. |
| Modificaciones a la NIIF 12 Información a Revelar sobre Participaciones y otras Entidades | Enero de 2016 | Las modificaciones aclaran los requerimientos de revelar información sobre inversiones en subsidiarias, empresas conjuntas o asociados que están clasificados o mantenidos para la venta. |

La adopción de estas normas no tuvo un impacto significativo para las operaciones de la Compañía

Normas internacionales de información financiera y enmiendas emitidas aun no vigentes:

A continuación, se enumeran las normas internacionales de información financiera y enmiendas emitidas pero que no se encontraban en vigencia a la fecha de emisión de los estados financieros de la Compañía:

| Norma Internacional de Información Financiera | Sujeto de modificación | Fecha de entrada en vigor * |
|--|--|------------------------------------|
| NIIF 9 Instrumentos Financieros | El Consejo realizó modificaciones a los requerimientos de clasificación y medición para activos financieros, abordando un rango limitado de cuestiones de aplicación e introduciendo una categoría de medición de "valor razonable con cambios en otro resultado integral" para instrumentos de deuda simples concretos. El Consejo también añadió a la NIIF 9 los requerimientos de deterioro de valor relacionados con la contabilidad de las pérdidas crediticias esperadas sobre los activos financieros de una entidad y los compromisos de ampliar el crédito. Este modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada es contrario al modelo de deterioro por pérdida crediticia incurrida (de conformidad con la NIC 39); la diferencia consiste en que ya no es necesario que ocurra un evento antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias. | 1 de enero de 2018 |

REFERENCECORP S.A.**C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**

(Continuación)

| Norma Internacional de Información Financiera | Sujeto de modificación | Fecha de entrada en vigor * |
|--|---|-----------------------------|
| NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes | <p>Esta norma deroga la NIC 18, NIC 11 y las interpretaciones respectivas.</p> <p>El principio básico de la NIIF 15 es que una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de forma que representen la transferencia de bienes o servicios comprometidos con los clientes a cambio de un importe que refleje la contraprestación a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios. Una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de acuerdo con ese principio básico mediante la aplicación de las siguientes etapas:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Identificar el contrato (o contratos) con el cliente. 2. Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato. 3. Determinar el precio de la transacción. 4. Asignar el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño del contrato. 5. Reconocer el ingreso cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño. <p>La norma también incluye un conjunto cohesionado de requerimientos de información a revelar que daría lugar a que una entidad proporcionará a los usuarios de los estados financieros información integral sobre la naturaleza, importe, calendario e incertidumbre de los ingresos de actividades ordinarias y de los flujos de efectivo que surgen de los contratos de la entidad con los clientes.</p> | 1 de enero de 2018 |
| NIIF 1 Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera | Eliminación de exenciones a corto plazo para las entidades que adoptan por primera vez las NIIF. | 1 de enero de 2018 |
| NIIF 2 Pagos Basados en Acciones | Las modificaciones proporcionan requerimientos para la contabilización de los efectos de las condiciones para la irrevocabilidad y las condiciones distintas a las de las de irrevocabilidad de la concesión sobre la medición de un pago basado en acciones que se liquide en efectivo, las transacciones con pagos basados en acciones con una característica de liquidación por el neto por causa de obligaciones fiscales de retener, y una modificación de los términos y condiciones de un pago basado en acciones que cambia la clasificación de la transacción de liquidarse en efectivo a liquidarse con instrumentos de patrimonio. | 1 de enero de 2018 |
| NIC 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos | Medición a valor razonable de una asociada o negocio conjunto. | 1 de enero de 2018 |

REFERENCECORP S.A.**C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**
(Continuación)

| <u>Norma Internacional de Información Financiera</u> | <u>Sujeto de modificación</u> | <u>Fecha de entrada en vigor *</u> |
|--|--|------------------------------------|
| NIIF 16 Arrendamientos | La nueva norma deroga la NIC 17 e interpretaciones relacionadas, y establece los principios básicos para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los arrendamientos. El objetivo es asegurar que los arrendatarios y arrendadores proporcionen información relevante de forma que represente fielmente esas transacciones. Esta información proporciona una base a los usuarios de los estados financieros para evaluar el efecto que los arrendamientos tienen sobre la situación financiera, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de una entidad. | 1 de enero de 2019 |
| NIC 40 Propiedades de Inversión | La aclaración sobre la transferencia de una propiedad de inversión desde o hacia, sólo está permitida cuando existe evidencia de un cambio en su uso. | 1 de enero de 2018 |
| NIIF 4 Contratos de seguros | La modificación permite a las entidades que están dentro del alcance de la NIIF 4 la opción de aplicar la NIIF 9 o su exención temporal. | 1 de enero de 2018 |

* La aplicación anticipada es posible, a menos que se señale lo contrario.

La aplicación de la NIIF 9 Instrumentos Financieros con la NIIF 4 Contratos de Seguro (Modificaciones a la NIIF 4) aborda las preocupaciones surgidas de las diferentes fechas de vigencia de la NIIF 9 y la próxima Norma sobre contratos de seguro. Las modificaciones introducen dos enfoques opcionales:

- Una exención temporaria - las entidades cuyas actividades están predominantemente conectadas con seguros pueden optar por continuar aplicando la NIC 39 en lugar de la NIIF 9. Esta exención temporaria opcional de la NIIF 9 está disponible hasta el 2021.
- Un enfoque de la superposición - todas las entidades que emiten contratos de seguro y aplican la NIIF 9 pueden optar por reclasificar en otro resultado integral, la diferencia en los importes reconocidos en el resultado del período para activos financieros elegibles entre aplicar la NIIF 9 y aplicar la NIC 39.

La Administración de la Compañía, prevé que la aplicación de la NIIF 9, NIIF 15 y NIIF 16 podría tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros y sus revelaciones. No obstante, a la fecha de emisión de los estados financieros, aún no es posible estimar ese efecto de manera razonable.

REFERENCECORP S.A.**D. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES:**

La preparación de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera requiere que la administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan regularmente. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes. A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables que la Administración ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

Deterioro de activos: A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo. Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su valor recuperable incrementando el valor del activo con cargo a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

Estimación de vidas útiles de edificios y equipos mantenidos como propiedades de inversión: La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la Nota C.

E. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS:

Tal como requiere el párrafo 31 de la Norma Internacional de Información Financiera NIIF 7, a continuación se revela la naturaleza y el alcance de los riesgos que surgen de los instrumentos financieros a los que la Compañía está expuesta a la fecha de los estados financieros:

Riesgo de liquidez: La Gerencia tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Gerencia ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia de la Compañía pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como la gestión de liquidez de la Compañía. La Compañía maneja el riesgo de liquidez, monitoreando continuamente los flujos de efectivo proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros

REFERENCECORP S.A.**E. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS:** (Continuación)

La Compañía mantiene un capital de trabajo adecuado considerando que los valores por concepto de VIC y VUC han sido cancelados oportunamente por los concesionarios y de manera anticipada, originando que se mantenga un pasivo diferido, el cual se va reconociendo en función del tiempo establecido en los contratos de concesión.

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. La Compañía no está expuesta a este riesgo en razón de que los ingresos provenientes de los clientes no están expuestos a variaciones en precios de mercado, el precio del arriendo y de las regalías es determinado por la Compañía y no por el mercado.

Riesgo de crédito: El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía principalmente obtiene ingresos de su compañía relacionada DK Management S.A., ya que a su vez esta compañía obtiene ingresos por los arriendos mensuales de los concesionarios, los cuales son en su mayoría empresas con alto renombre en el país y que poseen una adecuada solvencia económica para cancelar sus obligaciones oportunamente.

F. GESTIÓN DE CAPITAL:

El objetivo principal de la gestión de capital de la Compañía es asegurar una calificación de crédito sólida e índices de capital saludables para sustentar su negocio y maximizar el valor para los accionistas. La Compañía gestiona su estructura de capital y realiza ajustes en función a los cambios en las condiciones económicas. A fin de mantener y ajustar su estructura de capital, la Compañía puede modificar pagos de dividendos a los accionistas. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, no han existido cambios en las actividades y políticas de manejo de capital en la Compañía.

G. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:

El saldo de esta cuenta se compone de la siguiente manera:

| | | Al 31 de diciembre de | |
|---------------------|-----|------------------------------|------------------|
| | | 2017 | 2016 |
| Caja | | | 146 |
| Bancos locales | (1) | 4,177,118 | 1,708,011 |
| Bancos del exterior | (2) | 30,682 | 30,682 |
| | | <u>4,207,800</u> | <u>1,738,839</u> |

(1) Corresponde a los siguientes saldos bancarios:

| | | Al 31 de diciembre de | |
|--|--|------------------------------|------------------|
| | | 2017 | 2016 |
| Banco de la Producción S.A. Produbanco | | 718,034 | 399,947 |
| Banco Guayaquil S.A. | | 3,304,566 | 1,304,176 |
| Banco Pichincha C.A. | | 154,518 | 3,888 |
| | | <u>4,177,118</u> | <u>1,708,011</u> |

REFERENCECORP S.A.**G. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:** (Continuación)

(2) Corresponde a los siguientes saldos bancarios:

| | Al 31 de diciembre de | |
|----------------------|------------------------------|---------------|
| | 2017 | 2016 |
| JP Morgan Chase Bank | 30,666 | 30,666 |
| Money market | 16 | 16 |
| | <u>30,682</u> | <u>30,682</u> |

H. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:

| | Al 31 de diciembre de | |
|--|------------------------------|------------------|
| | 2017 | 2016 |
| Crédito tributario por el Impuesto al Valor Agregado | 536,833 | 1,097,024 |
| | <u>536,833</u> | <u>1,097,024</u> |

I. PROPIEDADES DE INVERSIÓN:

| | <u>Terrenos (1)</u> | <u>Edificios (2)</u> | <u>Componentes de edificios y equipos (3)</u> | <u>Total</u> |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------|---|-------------------|
| <u>Costo</u> | | | | |
| Saldo al 01-01-2016 | 2,085,339 | 38,423,065 | 3,236,327 | 43,744,731 |
| Adiciones | | | 7,978 | 7,978 |
| Saldo al 31-12-2016 | <u>2,085,339</u> | <u>38,423,065</u> | <u>3,244,305</u> | <u>43,752,709</u> |
| Revalorización | 3,422,930 | | | 3,422,930 |
| (-) Bajas | 347,037 | | | 347,037 |
| Saldo al 31-12-2017 | <u>5,161,232</u> | <u>38,423,065</u> | <u>3,244,305</u> | <u>46,828,602</u> |
| <u>(-) Depreciación acumulada</u> | | | | |
| Saldo al 01-01-2016 | | 4,339,631 | 946,708 | 5,286,339 |
| Adiciones | | 862,395 | 237,943 | 1,100,338 |
| Saldo al 31-12-2016 | | <u>5,202,026</u> | <u>1,184,651</u> | <u>6,386,677</u> |
| Adiciones | | 862,395 | 171,999 | 1,034,394 |
| Saldo al 31-12-2017 | | <u>6,064,421</u> | <u>1,356,650</u> | <u>7,421,071</u> |
| Saldo al 01-01-2016 | 2,085,339 | 34,083,434 | 2,289,619 | 38,458,392 |
| Saldo al 31-12-2016 | <u>2,085,339</u> | <u>33,221,039</u> | <u>2,059,654</u> | <u>37,366,032</u> |
| Saldo al 31-12-2017 | <u>5,161,232</u> | <u>32,358,644</u> | <u>1,887,655</u> | <u>39,407,531</u> |

- (1) Corresponde al terreno en el cual se encuentra ubicado el Quicentro Sur en la ciudad de Quito, en la Av. Morán Valverde y Av. Quitumbe Ñan por US\$1,925,468, y un terreno ubicado en la Av. Simón Bolívar y Granados en la ciudad de Quito, vía a Nayón por US\$3,235,764.
- (2) Corresponde al centro comercial Quicentro Sur, el mismo que es operado por la compañía relacionada DK Management Services S.A., con quien la Compañía firmó un convenio de explotación comercial.
- (3) Corresponde principalmente a componentes que conforman parte integral del edificio tales como: escaleras, ascensores, la góndola y sistemas de seguridad.

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

REFERENCECORP S.A.**I. PROPIEDADES DE INVERSIÓN:** (Continuación)

Las propiedades de inversión se miden al costo, para cumplir con los requisitos de las NIIF, con fecha 26 de febrero de 2016, la Compañía realizó estudios con peritos calificados para determinar el valor razonable, el cual, al 31 de diciembre de 2017 asciende a US\$83,100,292.

Con fecha 6 de enero de 2017, se registró el efecto de la medición a valor razonable de las propiedades de inversión, determinado por un perito calificado, por US\$3,422,930. El efecto se registró en los resultados del período (Ver Nota R).

J. INVERSIONES EN ASOCIADAS Y SUBSIDIARIAS:

| Nombre | País de incorporación | Porcentaje de participación | | Valor Nominal | Al 31 de diciembre de | |
|--|-----------------------|-----------------------------|--------|---------------|-----------------------|-------------------|
| | | 2017 | 2016 | | 2017 | 2016 |
| Subsidiaria: | | | | | | |
| Ekopark - Dos S.A. | Ecuador | 99.94% | 99.94% | 1.00 | 5,587,527 | 4,780,616 |
| Asociadas: | | | | | | |
| Centro Comercial Los Chillos S.A. | Ecuador | 50% | 50% | 1.00 | 12,716,955 | 12,529,272 |
| Ekopark - Tres S.A. | Ecuador | 50% | 50% | 1.00 | 3,474,417 | 3,152,920 |
| Ekopark - Cuatro Ekoparkcuatro S.A. | Ecuador | 50% | 50% | 1.00 | 2,055,632 | 1,780,388 |
| Otras: | | | | | | |
| Hidroalto Generación de Energía S.A. | Ecuador | 2% | 2% | 1.00 | 580,222 | 486,301 |
| | | | | | <u>24,414,753</u> | <u>22,729,497</u> |

Los estados financieros de la Compañía por el año terminado al 31 de diciembre de 2017, también se presentan consolidados con la subsidiaria Ekopark Dos S.A., en la cual posee una participación accionaria del 99.94% y ejerce control, tal como lo establece la NIIF 10 Estados financieros consolidados; sin embargo, por requerimiento de la Superintendencia de Compañía, Valores y Seguros, la Compañía presenta estados financieros separados.

K. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES:

| | | Al 31 de diciembre de | |
|----------------------------|-----|-----------------------|----------------|
| | | 2017 | 2016 |
| Construcciones de terceros | (1) | 444,418 | 444,418 |
| Garantías | | 2,145 | 2,145 |
| | | <u>446,563</u> | <u>446,563</u> |

(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 de 2014, se constituyó 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 Municipalidad de Quito para que se pueda desarrollar el proyecto "Centro Corporativo de Negocios Ekopark".

REFERENCECORP S.A.**L. OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO RELACIONADOS:**

| | Al 31 de diciembre de | |
|--|-----------------------|----------------|
| | 2017 | 2016 |
| Con la administración tributaria (1) | 6,562 | 5,746 |
| Impuesto a la renta por pagar del ejercicio (Ver Nota S) | 972,170 | 950,555 |
| Anticipos de clientes | 2,019 | 224 |
| Otras | 2,040 | 1,796 |
| | <u>982,791</u> | <u>958,321</u> |

(1) A continuación el detalle:

| | Al 31 de diciembre de | |
|--------------------------------------|-----------------------|--------------|
| | 2017 | 2016 |
| Retenciones en la fuente por pagar | 2,018 | 1,222 |
| Impuesto al Valor Agregado por pagar | 4,544 | 4,524 |
| | <u>6,562</u> | <u>5,746</u> |

M. PASIVOS POR INGRESOS DIFERIDOS:

| | Al 31 de diciembre de | |
|----------------------------|-----------------------|-------------------|
| | 2017 | 2016 |
| Ingresos diferidos VIC (1) | 601,129 | 843,485 |
| Ingresos diferidos VUC (2) | 15,854,506 | 18,024,642 |
| (3) | 16,455,635 | 18,868,127 |
| (-) Porción corriente | 2,454,959 | 2,610,695 |
| | <u>14,000,676</u> | <u>16,257,432</u> |

(1) Constituyen valores recibidos por adelantado de los locales concesionados equivalentes al Valor Inicial de Concesión (VIC). Esto valores son reconocidos como ingresos en función del plazo de concesión.

(2) Constituyen valores recibidos por adelantado de los locales concesionados equivalentes al Valor Único de Concesión (VUC). Esto valores son reconocidos como ingresos en función del plazo de concesión.

(3) A continuación el movimiento:

| | Ingresos Diferidos VIC | Ingresos Diferidos VUC | Total |
|------------------------|------------------------|------------------------|-------------------|
| Saldo al 01-01-2016 | 1,173,106 | 20,221,655 | 21,394,761 |
| Adiciones | 83,088 | 26,965 | 110,053 |
| (-) Valores utilizados | 412,709 | 2,223,978 | 2,636,687 |
| Saldo al 31-12-2016 | 843,485 | 18,024,642 | 18,868,127 |
| Adiciones | 54,838 | 143,587 | 198,425 |
| (-) Valores utilizados | 297,194 | 2,313,723 | 2,610,917 |
| Saldo al 31-12-2017 | <u>601,129</u> | <u>15,854,506</u> | <u>16,455,635</u> |
| Saldo al 01-01-2016 | 1,173,106 | 20,221,655 | 21,394,761 |
| Saldo al 31-12-2016 | 843,485 | 18,024,642 | 18,868,127 |
| Saldo al 31-12-2017 | <u>601,129</u> | <u>15,854,506</u> | <u>16,455,635</u> |

REFERENCECORP S.A.**N. PATRIMONIO:**

Capital social: Representan 508,997 acciones ordinarias y nominativas, suscritas y pagadas, con un valor nominal de US\$1 cada una.

Reserva legal: De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, debe transferir el 10% de su ganancia líquida anual a la reserva legal, hasta completar el 50% del 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.

Resultados provenientes de la adopción de NIIF por primera vez: Se registran los ajustes realizados a las propiedades de inversión, como el principal criterio al adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera. El saldo sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido; si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

Resultados acumulados: El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos.

O. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS:

A continuación, se presenta un resumen de los saldos con compañías y partes relacionadas, todas locales:

| | <u>Transacción</u> | <u>Al 31 de diciembre de</u> | |
|--|--------------------|------------------------------|------------------|
| | | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
| <u>Cuentas por cobrar corrientes:</u> | | | |
| DK Management Services S.A. | Comercial | 468,857 | 5,438 |
| Ekopark – Cuatro Ekoparkcuatro S.A. | Préstamo | 105,000 | 800,000 |
| | | <u>573,857</u> | <u>805,438</u> |
| <u>Cuentas por pagar corrientes:</u> | | | |
| Accionistas | Dividendos | | 4,031,799 |
| | | | <u>4,031,799</u> |

A continuación el detalle de las transacciones de ingresos con compañías relacionadas:

| <u>Relacionadas</u> | <u>Transacción</u> | <u>Años terminados al</u> | |
|-------------------------------------|-----------------------|---------------------------|-------------------|
| | | <u>31/12/2017</u> | <u>31/12/2016</u> |
| DK Management Services S.A. | Comercial | 5,652,883 | 5,454,968 |
| Ekopark – Tres S.A. | Comercial | 1,121 | |
| Ekopark – Cuatro Ekoparkcuatro S.A. | Comercial | 1,447,455 | |
| CCCH Centro Comercial Los Chillios | Dividendos | 1,393,366 | 1,502,253 |
| Ekopark – Dos S.A. | Recuperación préstamo | | 1,238,008 |
| | | <u>8,494,825</u> | <u>8,195,229</u> |

A continuación el detalle de las transacciones de egresos con compañías relacionadas:

REFERENCECORP S.A.**O. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS:** (Continuación)

| | Transacción | Años terminados al | |
|-------------------------------------|-------------|--------------------|------------------|
| | | 31/12/2017 | 31/12/2016 |
| Relacionadas | | | |
| Ekopark – Dos S.A. | Aportes | | 750,634 |
| Ekopark – Tres S.A. | Aportes | | 376,980 |
| Ekopark – Cuatro Ekoparkcuatro S.A. | Aportes | | 341,028 |
| | | | <u>1,468,642</u> |

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 no se han producido transacciones con personal de la alta gerencia que incluye los representantes legales.

P. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:

| | Años terminados al | |
|-----------------------------------|--------------------|------------------|
| | 31/12/2017 | 31/12/2016 |
| Ingresos por concesiones locales | 2,595,383 | 2,841,649 |
| Ingresos por concesiones de islas | 9,625 | 14,980 |
| Ingresos por regalías | 5,678,783 | 5,460,406 |
| | <u>8,283,791</u> | <u>8,317,035</u> |

Q. GASTOS OPERATIVOS:

| | Años terminados al | |
|------------------------------------|--------------------|------------------|
| | 31/12/2017 | 31/12/2016 |
| Servicios contratados y honorarios | 190,358 | 101,940 |
| Comisiones | 70,966 | 1,050 |
| Impuestos, contribuciones y otros | 704,692 | 944,183 |
| Depreciaciones | 1,034,394 | 1,100,338 |
| Seguros | 110,364 | 126,395 |
| Otros | 52,203 | 129,140 |
| | <u>2,162,977</u> | <u>2,403,046</u> |

R. OTROS INGRESOS:

| | | Años terminados al | |
|---|-----|--------------------|------------------|
| | | 31/12/2017 | 31/12/2016 |
| Ganancias por medición de inversiones en subsidiarias y asociadas al método de la participación | (1) | 2,984,701 | 1,772,957 |
| Ganancias netas por medición de propiedades de inversión a valor razonable | (2) | 3,422,930 | |
| Ingresos por intereses | | | 6,458 |
| Utilidad en venta de inmueble | (3) | 395,862 | |
| Otros | | 325,994 | 43,587 |
| | | <u>7,129,487</u> | <u>1,823,002</u> |

REFERENCECORP S.A.**R. OTROS INGRESOS:** (Continuación)

(1) Corresponde al siguiente detalle:

| | Años terminados al | |
|-------------------------------------|---------------------------|-------------------|
| | 31/12/2017 | 31/12/2016 |
| Centro Comercial Los Chillos | 1,581,049 | 1,393,366 |
| Ekopark – Dos S.A. | 806,911 | 270,144 |
| Ekopark – Tres S.A. | 321,497 | 109,447 |
| Ekopark – Cuatro Ekoparkcuatro S.A. | 275,244 | |
| | <u>2,984,701</u> | <u>1,772,957</u> |

(2) Con fecha 6 de enero de 2017, se registró el efecto de la medición a valor razonable de las propiedades de inversión, determinado por un perito calificado, por US\$3,422,930. El efecto se registró en los resultados del período.

(3) Corresponde a utilidad en venta de pisos 5 y 6 de la Torre Cuatro del Centro Corporativo Ekopark a favor de Chubb Seguros Ecuador S.A., efectuada el 4 de diciembre de 2017.

S. IMPUESTO A LA RENTA:

De acuerdo con el artículo 37 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, las sociedades constituidas en el Ecuador, así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas, que obtengan ingresos gravables, estarán sujetas a la tarifa impositiva del 22% sobre su base imponible. Para el ejercicio económico 2018 la tarifa del impuesto a la renta será del 25% (Ver Nota U).

La tarifa impositiva será del 25% cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación igual o superior al 50% del capital social. Cuando la participación de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, la tarifa de 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.

Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC16-00000536 del 28 de diciembre de 2016, se expiden las normas que establecen las condiciones, plazos y las excepciones para informar la composición societaria, y aprobar el “Anexo de Accionistas, Partícipes, Socios, Miembros de Directorio y Administradores”, en donde indica que, de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, si el sujeto obligado no presenta el anexo previo a la declaración de impuesto a la renta aplicará la tarifa del 25% a toda la base imponible. Asimismo, si el sujeto obligado reporta la información de manera incompleta e inexacta, aplicará la tarifa del 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación no reportada.

REFERENCECORP S.A.**S. IMPUESTO A LA RENTA:** (Continuación)

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando lo destinen a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura, que se utilicen para su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo, para lo cual deberán efectuar el correspondiente aumento de capital y cumplir con los requisitos que se establecerán en el Reglamento de la Ley. El aumento de capital debe inscribirse en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

La base del cálculo para determinar el impuesto a la renta de la Compañía, fue el siguiente:

| | 2017 | 2016 |
|--|------------------|------------------|
| Utilidad del ejercicio | 13,237,288 | 7,678,791 |
| Menos: Ingresos exentos (1) | <u>6,803,493</u> | <u>1,722,898</u> |
| Utilidad gravable | 6,433,794 | 5,955,893 |
| Más: Gastos no deducibles (2) | 34,324 | 382,551 |
| Más: Gastos incurridos para generar ingresos exentos | <u>79,776</u> | <u>420</u> |
| Base imponible para impuesto a la renta | <u>6,547,894</u> | <u>6,338,864</u> |
| Impuesto a la renta causado (3) | <u>1,440,537</u> | <u>1,394,550</u> |

(1) Corresponde a US\$2,984,701 (US\$1,722,898 en el 2016) por ganancias en la medición de inversiones en subsidiarias y asociadas al método de la participación, US\$3,422,930 por ganancias en la medición de propiedades de inversión a valor razonable y US\$395,862 por utilidad en venta de inmueble, de acuerdo a lo establecido en el Art. 9 numeral 14 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.

(2) En el 2016, incluye principalmente US\$223,764 por la contribución solidaria sobre el 3% de las utilidades gravables del período fiscal 2015.

(3) A continuación la conciliación entre el impuesto a la renta causado y por pagar:

| | 2017 | 2016 |
|---|----------------|----------------|
| Impuesto a la renta causado | 1,440,537 | 1,394,550 |
| Menos: Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente | <u>371,207</u> | <u>377,429</u> |
| Diferencia entre impuesto a la renta causado y anticipo | 1,069,330 | 1,017,121 |
| Más: Saldo del anticipo pendiente de pago | 371,207 | 377,429 |
| Menos: Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal | <u>468,367</u> | <u>443,995</u> |
| Impuesto a la renta por pagar | <u>972,170</u> | <u>950,555</u> |

REFERENCECORP S.A.

T. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA:

La normativa para Precios de Transferencia vigente en Ecuador dispone que los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a US\$3 millones, deben presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, que simplemente es una revelación de las transacciones de ingresos y gastos por compañía relacionada.

Aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los US\$15 millones deben presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

La Administración Tributaria, en ejercicio de sus facultades legales, podrá solicitar mediante requerimientos de información a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas al interior del país o en el exterior, la presentación de la información conducente a determinar si en dichas operaciones se aplicó el principio de plena competencia, de conformidad con la Ley.

Para efectos de calcular el monto acumulado para la presentación tanto del anexo como del informe, se sumarán los montos de operaciones con partes relacionadas, excepto las que correspondan a:

- Aportes patrimoniales en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América.
- Compensaciones o reclasificaciones de cuantas contables de activo, pasivo o patrimonio, siempre que no afecten a resultados;
- Pagos en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América, de rendimientos patrimoniales (dividendos) o pasivos;
- Ingresos señalados en los artículos 27 y 31 de la Ley de Régimen Tributario Interno, así como activos, pasivos o egresos del sujeto pasivo imputables a la actividad generadora de tales ingresos.
- Operaciones con otras partes relacionadas locales con referencias al período fiscal analizado, siempre que no se presenten algunas de las siguientes condiciones:
 - a. La parte relacionada con la que el sujeto pasivo realiza tales operaciones obtenga ingresos provenientes de los casos señalados en los artículos 27 o 31 de la Ley de Régimen Tributario Interno.
 - b. El sujeto pasivo:
 - Declare una base imponible de impuesto a la renta menor a cero;
 - Haya aprovechado cualquier tipo de beneficios o incentivos tributarios, incluidos los establecidos en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversión;
 - Se acoja a la reducción de la tarifa por reinversión de utilidades;
 - Sea administrador u Operador de una Zona Especial de Desarrollo Económico;

REFERENCECORP S.A.**T. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA:** (Continuación)

- Se dedique a la exploración o explotación de recursos naturales no renovables;
- Tengan titulares de derechos representativos de su capital que sean residentes o estén establecidos en paraísos fiscales.

Las reformas a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno que entraron en vigencia desde el 1 de enero de 2010 determinan que los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas quedarán exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia, siempre que:

- Tengan un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables.
- No realicen operaciones con residentes en países fiscales preferentes, y
- No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.

U. LEY ORGÁNICA PARA LA REACTIVACIÓN DE LA ECONOMÍA, FORTALECIMIENTO DE LA DOLARIZACIÓN Y MODERNIZACIÓN DE LA GESTIÓN FINANCIERA:

El 29 de diciembre de 2017, entró en vigor la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, que entre otros cambios incluye los siguientes:

- Exenciones de impuesto a la renta para microempresas: Gozarán de la exención sólo aquellas microempresas que se constituyan a partir de la vigencia de esta ley.
- Deducciones de impuesto a la renta: Se aplica deducción a los pagos por desahucio y jubilación patronal, que no tienen provisión en años anteriores. Se mantiene la deducibilidad por provisiones corrientes que deban registrarse por este concepto, y no se condiciona que las mismas sean realizadas por empresas especializadas, ni que se refieran al número de años de los trabajadores.
- Obligación a llevar contabilidad: Se modifica la base de ingresos para personas naturales y sucesiones indivisas, para estar obligado a llevar contabilidad (ingresos del año anterior superiores a US\$300 mil), incluyendo además a profesionales, comisaritas, representantes y trabajadores autónomos en general. Sin embargo, deberá considerarse además que estarán también obligados a llevar contabilidad las personas naturales y sucesiones indivisas cuyo capital al 1 de enero o gastos del ejercicio anterior, sean superiores a los límites que se encuentran establecidos en reglamento.
- Determinación por la Administración Tributaria: Se establece la aplicación de determinación presuntiva o por coeficientes, por parte del Servicio de Rentas Internas, al liquidar diferencias detectadas en declaraciones.
- Impuesto Renta Único Sector Bananero: Se elimina IRTA único para sector bananero.

REFERENCECORP S.A.U. LEY ORGÁNICA PARA LA REACTIVACIÓN DE LA ECONOMÍA, FORTALECIMIENTO DE LA DOLARIZACIÓN Y MODERNIZACIÓN DE LA GESTIÓN FINANCIERA: (Continuación)

- Porcentaje de tarifa de impuesto a la renta de sociedades: Se incrementa la tarifa al 25% y la aplicable cuando los socios residan en paraísos fiscales al 28%, según la proporcionalidad de capital establecida.
- Reinversión de utilidades: Cuando las sociedades con socios o accionistas en paraísos fiscales, que debido al régimen jurídico de cualquier jurisdicción en que residan los socios, se permita registrar un titular nominal o formal, deberá obligatoriamente informar el beneficiario efectivo, caso contrario no se dará por cumplida la obligación ante el Servicio de Rentas Internas.

Se establece base exenta de US\$11,270 para determinar base imponible de impuesto a la renta para microempresas.

Se mantiene el beneficio de reducción de 10 puntos a la tarifa de IRTA, únicamente para la reinversión de compañías exportadoras habituales, productoras de bienes y de turismo receptivo, cuyo componente accionario nacional sea de por lo menos el 50%.

- Reducción tarifa impuesto a la renta en Desarrollo, Ciencia, Tecnología e Innovación: La reducción por este concepto sólo aplicará en la reinversión de sociedades productoras de bienes.
- Reducción tarifa para micro y pequeñas empresas y exportadores habituales: Estas sociedades mantendrán el 22% (25%-3 puntos) de impuesto a la renta. Solo para el caso de exportadores habituales, la condición es mantener o incrementar el empleo. El procedimiento los establecerá el CPT.
- Anticipo de Impuesto Renta: El cálculo de anticipo de acuerdo con la fórmula de los componentes del Estado de Situación Financiera y de Resultados, no aplicará para las personas naturales y sucesiones indivisa que, estando obligados a llevar contabilidad, no realicen actividades empresariales, para este caso aplicarán el procedimiento del 50% de IR menos las retenciones.
- Cálculo de anticipo: No formarán parte del cálculo de anticipo de impuesto a la renta las decimotercera y decimocuarta remuneraciones y aportes patronales.
- Devolución de anticipo: Se establece recargo del 200% en caso de detectarse que la devolución del anticipo fue indebida.
- Anticipo de Impuesto a la renta – Rubros excluidos del cálculo de anticipo de impuesto a la renta: Se especifica la exclusión de montos de activos, costos y gastos y patrimonio, relacionados con gastos de incremento de generación de nuevo empleo, y adquisición de activos productivos. Además, que el cambio de propiedad de los activos que ya se encuentran en funcionamiento no constituye inversión nueva, por tanto, los activos para efectos de aplicación de este beneficio deben ser totalmente nuevos.

REFERENCECORP S.A.

U. LEY ORGÁNICA PARA LA REACTIVACIÓN DE LA ECONOMÍA, FORTALECIMIENTO DE LA DOLARIZACIÓN Y MODERNIZACIÓN DE LA GESTIÓN FINANCIERA: (Continuación)

- Retención en la fuente de dividendos y utilidades a beneficiarios efectivos residentes en Ecuador: Mientras no se demuestre que el último nivel accionario pertenezca realmente al beneficiario efectivo, no se dará por cumplida la obligación.
- Devolución de IVA medios electrónicos: En la devolución de IVA por uso de medios electrónicos se elimina la devolución por uso de tarjetas de débito y crédito.
- Base impuesto consumos especiales (ICE): Se indica que para determinar la base de cálculo del ICE podría ser sobre el PVP sugerido por el fabricante o precios referenciales, según se establezca mediante resolución para el efecto. Se incluye sanción por incumplimiento de informa y por inconsistencias.
- Definición de exportador habitual: El reglamento especificará las condiciones, límites y requisitos para calificar a un contribuyente como exportador habitual.
- Emisión de comprobantes de venta: Disminuye la base de pago sobre la que se obligada la utilización del sistema financiero de 5mil a 1mil.
- Regímenes simplificados: A través de Reglamento se clasificará por segmentos de la economía la aplicación de regímenes simplificados para efectos de cumplimiento tributario.
- Exenciones ISD: La exención en pago de ISD por valores para cubrir costos y gastos por enfermedades catastróficas se establece en el 100% de lo portado o transferido al exterior, previa aprobación de trámite de exoneración.
- Devolución ISD a exportadores: Se incluye el beneficio de devolución sobre el saldo de ISD que los exportadores no hayan utilizado como CT por pagos de importaciones de materias primas y bienes de capital. Estos serán los que consten en el listado del CPT.
- Incentivo estabilidad tributaria en contratación de inversión: Se incluye también para inversiones que contribuyan al cambio de la matriz productiva, tarifas de IRTA, de acuerdo con lo establecido en la LRTI (25% tarifa general para sociedades).
- Determinación presuntiva: La determinación presuntiva se aplicaría no solamente en procesos de Determinación Fiscal, sino también para la emisión de Liquidaciones de pago y resoluciones por aplicación de diferencias.

V. CONSOLIDACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS:

Mediante Resolución No. SC.ICI.DCCP.G.14.003 del 14 de febrero de 2014, la Superintendencia de Compañías expidió las normas para la preparación y presentación de los estados financieros consolidados de las compañías y otras entidades integrantes de los grupos económicos establecidos por el Servicio de Rentas Internas.

REFERENCECORP S.A.**V. CONSOLIDACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS:** (Continuación)

El segundo párrafo del artículo tercero, exceptúa de la mencionada consolidación a la información financiera de las personas naturales, las empresas del exterior, las personas jurídicas que no estén bajo el control de la Superintendencia de Compañías y aquellas empresas que hayan sido excluidas de los Grupos Económicos por el Servicio de Rentas Internas.

En vista que la Compañía está considerada por el Servicio de Rentas Internas como parte de un Grupo Económico y además cumple con los requerimientos de la Norma Internacional de Información Financiera NIIF 10 para presentar estados financieros consolidados, los que se presentarán por separado.

W. CONTRATOS SIGNIFICATIVOS:

Contrato de explotación comercial: Con fecha 1 de enero de 2015, la Compañía celebró un contrato de explotación comercial con la compañía relacionada DK Management Services S.A., a través del cual esta compañía asume la explotación comercial del Centro Comercial "Quicentro Shopping del Sur", lo que implica que se encargará de toda su operación que incluye: la búsqueda de empresarios y empresas interesadas en integrar sus negocios al Centro Comercial; la negociación con los mismos; la firma de los contratos de integración empresarial o de concesión comercial; la facturación de los valores acordados en los antes mencionados contratos, con excepción a los valores correspondientes al Valor Inicial de Concesión, Prima Inicial de Integración o sus equivalentes, cuya facturación corresponderá directamente al Centro Comercial Quicentro Shopping del Sur; y, la recaudación de los valores que le correspondan, establecidos en los contratos de integración empresarial y de concesión comercial, que incluyen los gastos por servicios administrativos correspondientes. Así mismo, será responsabilidad de DK Management Services S.A., la provisión de todas las facilidades y servicios que los empresarios integrados requieran para un adecuado funcionamiento, así como la planificación de la oferta de servicios que debe hacer el Centro Comercial a su clientela. Por otro lado, será responsabilidad de DK Management Services S.A., atraer a los clientes de los negocios de los empresarios integrados, actividades que corresponden a su objeto social, también conviene entregar la operación y explotación comercial de todas las vallas, pantallas y espacios publicitarios que se encuentran dentro del centro comercial, o que se construyan o instalen en el futuro. En esta virtud, DK Management Services S.A. se obliga a la operación, administración y explotación comercial de los espacios antes mencionados, por lo que Referencecorp S.A. no tiene ninguna participación en la operación del centro comercial "Quicentro Shopping del Sur". Dicho contrato establece principalmente que DK Management Services S.A., cancelará a la Compañía un porcentaje del 80% sobre los valores mensuales de concesión (VMC) facturados en el Centro Comercial Quicentro Shopping del Sur, además del equivalente al 5% del total de la facturación mensual antes de impuestos, 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; este valor no incluye IVA.

Contratos de Concesión: La Compañía al 31 de diciembre de 2017 y 2016 mantiene firmados 48 y 45 contratos de concesión, respectivamente, por los locales comerciales de Centro Comercial Quicentro Shopping del Sur con vencimientos hasta el año 2040.

REFERENCECORP S.A.**X. HECHOS SUBSECUENTES:**

Entre el 31 de diciembre de 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, no han ocurrido eventos o circunstancias que, en opinión de la Administración de la Compañía, puedan afectar la presentación de los estados financieros o que requieran ser revelados.

SECCIÓN II

**PROCEDIMIENTOS PARA LA REVISIÓN POR PARTE DEL AUDITOR EXTERNO
DE LAS MEDIDAS DE PREVENCIÓN, DETECCIÓN Y ERRADICACIÓN DEL
DELITO DE LAVADO DE ACTIVOS Y DEL FINANCIAMIENTO DE DELITOS**

**PROCEDIMIENTOS PARA LA REVISIÓN POR PARTE DEL AUDITOR EXTERNO
DE LAS MEDIDAS DE PREVENCIÓN, DETECCIÓN Y ERRADICACIÓN DEL
DELITO DE LAVADO DE ACTIVOS Y DEL FINANCIAMIENTO DE DELITOS**

A los Accionistas

REFERENCECORPS.A.

Quito, Ecuador

1. Por disposición expresa de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, procedimos a efectuar una revisión al cumplimiento de las medidas de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos implementadas por **REFERENCECORPS.A.** al 31 de diciembre de 2017.
2. Nuestra revisión se efectuó sobre la base de pruebas selectivas, por lo que no incluyó la revisión de todas las transacciones y saldos que sirven de base para la preparación de los formularios mencionados. Los siguientes son los procedimientos convenidos y resultados obtenidos:

- 2.1 Verificar la calificación del Oficial de Cumplimiento y el código de registro en la Unidad de Análisis Financiero y Económico.

Resultados: Mediante oficio S/N con fecha 25 de enero de 2018, la Compañía notifico a la Unidad de Análisis Financieros y Económico UAFE la actualización a su oficial de cumplimiento. Para este cargo se designó a la Ing. Miryan Graciela Tapia Andrango como oficial de cumplimiento principal, y a la señorita Sara Michaelle Miño Donoso como suplente.

- 2.1. Verificar que las normas y procedimientos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo establecidos por la Compañía se encuentren definidos en el Manual de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos.

Resultados: La Compañía cuenta con un Manual para Prevenir el Lavado de Activos, Financiamiento del terrorismo y otros delitos. La última fecha de actualización por parte del directorio de la Compañía fue el 05 de junio de 2014.

Comentario del Oficial de Cumplimiento: Como el presente Manual no presenta modificaciones en los últimos años, se procederá a realizar actualizaciones en el año posterior con las nuevas reformas enviadas por la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE).

- 2.2 En el caso de los grupos empresariales o holding, verificar que el manual de prevención abarque las compañías que lo conformen, siempre y cuando hayan decidido tener un solo manual y/o oficial de cumplimiento único.

Resultados: La Compañía mantiene solo un Manual para Prevenir el Lavado de Activos, Financiamiento del terrorismo y otros delitos, para todo el grupo empresarial.

PBX +593 4 2367833 • Telf. 2361219 • 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

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



- 2.3 Confirmar que el Oficial de Cumplimiento haya cumplido con la preparación del informe anual y su presentación ante la Junta de Socios o Accionistas y/o Directorio.

Resultados: La Compañía mantiene un Plan Anual de Trabajo para el año 2017 y el Informe Anual del Oficial de Cumplimiento correspondiente al año 2017 ha sido presentado a la Junta de Accionistas para su conocimiento y aprobación.

- 2.4 Seleccionar aleatoriamente 6 meses de año para realizar lo siguiente:

- a) Consolidar la información mensual de las operaciones o transacciones, individuales o conjuntas cuyos montos sean iguales o superen el umbral legal (US\$10,000), originadas en los pagos efectuados por los clientes de la Compañía, a través de los medios de pago que se encuentran definidos en la estructura de reporte de la Unidad de Análisis Financiero y Económico.

Resultados: Obtuvimos y consolidamos las transacciones mensuales de los clientes cuyos montos fueron iguales o superaron el umbral legal.

- b) Solicitar el reporte mensual (RESU) enviado por la Compañía a la Unidad de Análisis Financiero y Económico en los meses escogidos para la muestra.

Resultados: La Compañía nos proporcionó todos los reportes mensuales enviados a la Unidad de Análisis Financiero y Económico durante el año.

- c) Cotejar que los clientes que superaron el umbral legal han sido reportados a la Unidad de Análisis Financiero y Económico en el mes correspondiente.

Resultados: Cotejamos que todos los clientes que superaron el umbral fueron reportados a la Unidad de Análisis Financiero y Económico.

- d) Para cada uno de los meses seleccionados, tomar aleatoriamente el 5% de los clientes para revisar el cumplimiento de las políticas de debida diligencia conforme a lo requerido en la normativa correspondiente.

Resultados: A la fecha del presente informe, la Compañía se encuentra actualizando su base de datos de lavado de activos con datos magnéticos de los clientes donde incluya todos los requisitos solicitados en el Manual de Prevención de Lavado de Activos, sobre la documentación que se debe obtener del cliente antes de iniciar la relación comercial.

Realizamos una revisión con base en una muestra de 5 expedientes, que constan 5 sociedades, tomados de manera aleatoria, que representan el 100% de los clientes de los meses escogidos.

No se determinaron hallazgos que debamos mencionar.

- 2.5 Determinar si el proceso utilizado por la Compañía, en cuanto a la custodia y confidencialidad de los expedientes proporciona la seguridad necesaria de la información física y digital.

Resultados: La Compañía proporciona la seguridad necesaria a la custodia y confidencialidad de la información física y digital.

- 2.6 Verificar la existencia de la matriz de riesgo, así como la documentación, soporte de su aplicación como herramienta de mitigación de posibles procesos de delito de lavado de activos.

Resultados: La Compañía mantiene una matriz de riesgos para mitigar delitos de lavado de activos, adicionalmente se presentan constantes capacitaciones al personal encargado de estas funciones, la última capacitación se realizó el 26 de diciembre de 2017 de manera general, de igual forma se brinda capacitación al personal nuevo.

3. Este informe tiene como único propósito lo mencionado en el primer párrafo y ha sido preparado exclusivamente para uso de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, y la Administración de la Compañía y no puede ser distribuido por ningún concepto a terceras personas o entidades.

PKF Ecuador S.A.
22 de marzo de 2018
Guayaquil, Ecuador


Manuel García Andrade
Superintendencia de Compañías,
Valores y Seguros No. 02