

REFERENCECORP S.A. Y SUBSIDIARIA**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS****AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresadas en US Dólares)

A. COMPAÑÍAS SUJETAS A CONSOLIDACIÓN:

Referencecorp S.A. (Controladora): 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 2018 y 2017, la Compañía no posee empleados.

Ekopark-Dos S.A. (Subsidiaria): 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 posee un 99.94% de su participación accionaria.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía no posee empleados.

Las políticas contables que utilizan la subsidiaria es consistente con las que aplica Referencecorp S.A. y Subsidiaria en la preparación de sus estados financieros consolidados.

Aprobación de los estados financieros consolidados: Los estados financieros consolidados por el año terminado al 31 de diciembre de 2018, han sido emitidos con autorización de fecha 25 de marzo de 2019 por parte del Gerente General de Referencecorp S.A, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta de Accionistas para su aprobación definitiva.

B. BASES DE PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS:

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

Declaración de cumplimiento: Las Compañías mantienen 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, que también han sido utilizadas en la preparación de los estados financieros adjuntos y sus notas.

REFERENCECORP S.A. Y SUBSIDIARIA

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

Bases de medición: Los estados financieros consolidados 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 Referencecorp S.A. 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 (antes Superintendencia de Compañías) 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. Con el propósito de que los estados financieros consolidados presenten información del grupo como si fuera una sola empresa, se siguen los pasos siguientes:

- Se realizan eliminaciones históricas del patrimonio para saldos iniciales.
- Se combinan partidas similares de activos, pasivos, patrimonio, ingresos y gastos y flujos de efectivo de la controladora con los de sus subsidiarias.
- Se eliminan el importe en libros de la inversión de la controladora en cada subsidiaria y la parte de la controladora en el patrimonio de cada subsidiaria.
- Se eliminan en su totalidad los activos y pasivos, patrimonio, ingresos, gastos y flujos de efectivo intragrupo relacionados con transacciones entre las entidades del grupo (resultados del periodo precedente de transacciones intragrupo que están reconocidos en activos, tales como inventarios, combos, uso de red, programación, activos fijos y otros, se eliminan totalmente). Las pérdidas intragrupo pueden indicar un deterioro de valor, que requerirá su reconocimiento en los estados financieros consolidados.
- No existe interés minoritario debido a que el 100% de las acciones se mantienen dentro del Grupo Económico.

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

REFERENCECORP S.A. Y SUBSIDIARIA

B. BASES DE PRESENTACION 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%
Ekopark – Cinco S.A.	50.00%

Moneda local: 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 las Compañías del Grupo.

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 consolidados adjuntos:

Efectivo y equivalentes al efectivo: Constituyen fondos de inmediata disponibilidad de las Compañías del Grupo. 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, estando 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.

Activos financieros: Los activos financieros comprenden cuentas por cobrar clientes, cuentas por cobrar relacionadas y otras cuentas por cobrar. 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.

Cuentas por cobrar comerciales, relacionadas y otras cuentas por cobrar: Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se reconocen en el estado separado de situación financiera a la fecha de la negociación. Su reconocimiento inicial y posterior es a su valor nominal el cual no difiere significativamente de su costo amortizado. Después del reconocimiento inicial, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro de valor.

Deterioro de activos financieros: Las Compañías del Grupo no reconoce ninguna corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas sobre sus activos financieros puesto que no existen indicios de deterioro sobre su cartera.

La Compañía adoptó el método simplificado para cuentas por cobrar comerciales, de modo que el deterioro se registra siempre en referencia a las pérdidas esperadas durante toda la vida del activo.

Las cuentas por cobrar comerciales están clasificadas por características de riesgo comunes que representan la capacidad de los clientes de pagar todos los saldos adeudados de acuerdo con los términos contractuales. Las cuentas por cobrar comerciales no tienen un componente de financiación significativo de acuerdo con la NIIF 15.

REFERENCECORP S.A. Y SUBSIDIARIA

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

De acuerdo con el párrafo 5.5.15 de la NIIF 9, las correcciones de valor por pérdidas para estas cuentas por cobrar comerciales siempre se miden por un valor igual a las pérdidas crediticias esperadas durante la vida de las cuentas por cobrar comerciales.

Se considera una pérdida crediticia como el valor presente de la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales que debe recibir según el contrato y los flujos de efectivo que espera recibir. La pérdida por deterioro de valor se reconoce en los resultados del período.

La evaluación de las pérdidas crediticias esperadas de los activos financieros se realiza considerando la probabilidad esperada no sesgada mediante la evaluación de un rango de resultados posibles, el valor temporal del dinero y la información razonable y sustentable (interna o externa; datos específicos del deudor o generales) que está disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado en la fecha de presentación sobre sucesos pasados, condiciones actuales y pronósticos de condiciones económicas futuras.

Baja de un activo financiero: Las Compañías del Grupo dan 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, las Compañías del Grupo reconocen su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar.

Equipos:

Medición inicial al momento del reconocimiento: Su reconocimiento inicial es al costo de adquisición. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras las mejoras que incrementan la capacidad de producción o alargan la vida útil del activo, se capitalizan.

Medición posterior al reconocimiento (Modelo del costo): Después del reconocimiento inicial, los equipos son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Adicionalmente serán considerados como parte del costo de los activos todos aquellos componentes que pueden necesitar ser reemplazados o adquiridos con menos frecuencia y que cumplan con los parámetros establecidos en la normativa sobre su reconocimiento.

Método de depreciación y vida útil: El costo de los equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta.

A continuación se presentan la vida útil usada en los muebles y equipos para el cálculo de la depreciación:

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

REFERENCECORP S.A. Y SUBSIDIARIA

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

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 equipos se revisan al cierre de cada ejercicio económico anual. Si procede, se ajustan de forma prospectiva.

La Administración no estableció un valor residual al costo de propiedades y equipos, considerando que su valor recuperable al término de la vida útil, no es significativo.

Bajas o ventas de muebles y equipos: La pérdida o ganancia surgida al dar de baja a un elemento de los equipos se incluirá en el resultado del periodo cuando la partida sea dada de baja. En el caso de la ganancia no se clasificará como ingresos de actividades ordinarias.

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 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.

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

Conforme al método de participación, la inversión en compañías asociadas se contabiliza en el estado separado 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.

Inversiones en instrumentos de patrimonio: Incluyen los activos financieros que no cotizan en un mercado público de valores (sin cotización pública) y cuyo valor razonable no puede medirse de otra forma con fiabilidad. Se miden inicialmente al costo y posteriormente conforme al método de participación, reconociendo cualquier efecto en los resultados del período. Los dividendos recibidos posteriores al reconocimiento inicial reducen el valor en libros de la inversión.

REFERENCECORP S.A. Y SUBSIDIARIA

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

Las pérdidas de una asociada en exceso respecto a la participación de las Compañías del Grupo 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.

Deterioro de activos tangibles: Al final de cada período, las Compañías del Grupo 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.

Provisiones corrientes: Se reconoce una provisión cuando (i) tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, (ii) es probable que tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar tal obligación, y (iii) puede hacerse una estimación fiable del valor de la obligación. El valor reconocido como provisión a la fecha de los estados financieros separados, es la mejor estimación de la Administración del desembolso necesario para cancelar la obligación presente.

Pasivos por ingresos diferidos: Comprenden los beneficios económicos recibidos por anticipado a la prestación del servicio de arrendamiento. Se reconocen como pasivos y se reconocen como ingresos a medida que se presta dicho servicio en función del respectivo plazo de concesión.

Impuesto a la renta 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.

De acuerdo con la normativa tributaria vigente, las sociedades constituidas en el Ecuador, las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas, que obtengan ingresos gravables, están sujetas a la tarifa impositiva del 25% (22% en el 2017) sobre su base imponible.

No obstante, la tarifa impositiva será del 28% (25% en el 2017) 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 directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada 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, de acuerdo a lo indicado en el reglamento.

REFERENCECORP S.A. Y SUBSIDIARIA

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

La normativa tributaria local establece el pago del anticipo del impuesto a la renta, que puede ser devuelto en la parte que exceda el tipo impositivo efectivo (TIE) promedio, definido por la administración tributaria. La devolución total o parcial de la diferencia entre el anticipo y el impuesto a la renta causado, podrá ser solicitado una vez terminado el ejercicio fiscal y presentando la declaración de impuesto a la renta.

Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos de clientes: Las Compañías reconoce ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos de clientes de acuerdo con la NIIF 15.

Ingresos por concesiones (Controladora): Corresponden a las contraprestaciones 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); las obligaciones de desempeño se satisfacen a lo largo del tiempo y los ingresos correspondientes se reconocen utilizando el “método de producto” 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 primas de operación y explotación comercial (Controladora): 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 en un momento determinado en el tiempo. 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 Referencecorp S.A. y DK Management Services S.A., compañía relacionada, esta última asumió 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. cancelará a la Compañía Referencecorp S.A. 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: 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.

REFERENCECORP S.A. Y SUBSIDIARIA

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

Ingresos por concesiones de arrendamiento (Subsidiaria): 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.

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 se reconocen como una obligación de pago en el período en el que la Junta de Accionistas declara su distribución. No existe ninguna restricción para la distribución de dividendos.

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 las Compañías del Grupo 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.

Nuevos pronunciamientos para 2018: Las siguientes normas están vigentes por primera vez para períodos que comiencen el 1 de enero de 2018:

- Dos nuevas Normas: NIIF 9 Instrumentos Financieros; y la NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias procedentes de Contratos con Clientes (que incorpora las Aclaraciones a la NIIF 15);
- Una modificación a la NIIF 4: Aplicación de la NIIF 9 Instrumentos Financieros con la NIIF 4 Contratos de Seguro (Modificaciones a la NIIF 4);
- Modificaciones a otras dos Normas: NIIF 2 Pagos basados en Acciones; y la NIC 40 Propiedades de Inversión;

REFERENCECORP S.A. Y SUBSIDIARIA

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

- Un conjunto de Mejoras Anuales: Mejoras Anuales a las Normas NIIF, Ciclo 2014-2016; y,
- Una Interpretación: CINIIF 22 Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas.

La Administración de las Compañías del Grupo realizaron el análisis sobre la adopción de la NIIF 15 y NIIF 9:

NIIF 15 – Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes: Las obligaciones de desempeño de los ingresos por concesiones se satisfacen a lo largo del tiempo de acuerdo a la vigencia de cada contrato; sobre esa base se reconoce el ingreso correspondiente. En el caso de las primas, la obligación de desempeño se satisface en un momento en el tiempo considerando que tenga lugar la venta sobre el acuerdo subyacente y que dicha obligación de desempeño a la que ha sido asignada las primas basadas en ventas haya sido satisfecha.

NIIF 9 – Instrumentos financieros: De acuerdo al riesgo crediticio de los clientes, las Compañías del Grupo determinaron que la implementación de la NIIF 9 no generó un impacto significativo más allá de las nuevas revelaciones que deberán realizarse, puesto que su cartera no presenta indicios de deterioro. La adopción de la NIIF 9 requirió un cambio en la reclasificación de los instrumentos financieros, ahora todos los activos y pasivos financieros se clasifican al costo amortizado. Sin embargo, no existe incidencia en su valoración.

Los demás pronunciamientos no son aplicables a las operaciones de las Compañías del Grupo.

Normas emitidas que tienen una fecha de vigencia posterior al 1 de enero de 2018: A continuación, se enumeran las normas internacionales de información financiera, interpretaciones y enmiendas emitidas al 1 de enero de 2018 pero que no se encontraban en vigencia a la fecha de emisión de los estados financieros separados de las Compañías del Grupo:

Norma, Interpretación, o Modificación	Sujeto de modificación	Fecha de vigencia
NIIF 16 "Arrendamientos"	Establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los arrendamientos. La NIIF 16 introduce un modelo de contabilización para los arrendatarios único y requiere que un arrendatario reconozca activos y pasivos para todos los arrendamientos con un plazo superior a 12 meses, a menos que el activo subyacente sea de bajo valor. La NIIF 16 mantiene sustancialmente los requerimientos de contabilidad del arrendador de la NIC 17 Arrendamientos.	01/01/2019
NIIF 17 "Contratos de Seguro"	Deroga a la NIIF 4 "Contratos de Seguros".	01/01/2021

REFERENCECORP S.A. Y SUBSIDIARIA

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

Norma, Interpretación, o Modificación	Sujeto de modificación	Fecha de vigencia
CINIIF 23 "La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias"	Añade a los requerimientos de la NIC 12 Impuesto a las Ganancias la especificación de cómo reflejar los efectos de la incertidumbre en la contabilización de impuesto a las ganancias cuando no está claro cómo aplicar las leyes fiscales a una transacción o circunstancia concreta, o no está claro si la autoridad fiscal aceptará el tratamiento fiscal de una entidad.	01/01/2019
Modificaciones a la NIIF 9	Aclara que activos financieros concretos con características de cancelación anticipada que pueden dar lugar a una compensación negativa razonable por la terminación anticipada del contrato, son elegibles para medirse al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral, en lugar de valor razonable con cambios en resultados.	01/01/2019
Modificaciones a la NIC 28	Aclara que las entidades contabilizarán las participaciones a largo plazo en una asociada o negocio conjunto- al que no se aplica el método de la participación-usando la NIIF 9 antes contabilizar las pérdidas o pérdidas por deterioros de valor aplicando la NIC 28.	01/01/2019
Mejoras Anuales a las Normas NIIF Ciclo 2015-2017	Las modificaciones a la NIIF 13 aclaran que cuando una entidad obtiene el control de un negocio que es una operación conjunta, medirá nuevamente la participación mantenida en ese negocio. Las modificaciones a la NIIF 11 aclaran que cuando una entidad obtiene el control conjunto de un negocio que es una operación conjunta, medirá nuevamente la participación mantenida en ese negocio. Una de las modificaciones a la NIC 12 aclara que una entidad contabilizará todas las consecuencias de los dividendos en el impuesto a las ganancias de la misma forma independientemente de la manera en que surja el impuesto. Una de las modificaciones a la NIC 23 aclara que cuando un activo que cumple los requisitos está listo para su uso previsto o venta, una entidad trata los préstamos pendientes realizados para obtener ese activo como parte de los préstamos generales.	01/01/2019

La Administración de las Compañías del Grupo evaluó el impacto en la adopción de la NIIF 16 y concluyó que no era significativo dado su condición de arrendataria. Los demás normas y pronunciamientos no son aplicables a las operaciones de las Compañías del Grupo.

D. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES:

La preparación de los estados financieros consolidados requiere que la Administración realice estimaciones que afectan las cifras reportadas de activos, pasivos, ingresos y gastos y la exposición de eventos significativos en las notas a los estados financieros. Las estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de eventos futuros que se cree son razonables bajo las actuales circunstancias. Los resultados actuales podrían diferir de dichas estimaciones

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables que la Administración del Grupo ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

REFERENCECORP S.A. Y SUBSIDIARIA

D. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES: (Continuación)

Deterioro de instrumentos financieros: A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos y pasivos para determinar si existe algún indicio de que estos 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 o pasivo. Las pérdidas por deterioro reconocidas en un instrumento financiero en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su valor recuperable incrementando el valor con cargo a resultados con el límite del valor en libros que el activo o pasivo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

Estimación de vidas útiles de los equipos y 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 FINANCIEROS:

A continuación se revela la naturaleza y el alcance de los riesgos que surgen de los instrumentos financieros a los que las Compañías están expuesto a la fecha de los estados financieros consolidados adjuntos:

Riesgo de liquidez: Es el riesgo de que las Compañías tenga dificultad para cumplir con obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros.

La Administración del Grupo ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia de las Compañías pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como la gestión de liquidez de las Compañías.

Las Compañías manejan el riesgo de liquidez, monitoreando continuamente los flujos de efectivo proyectado y real y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros

Las Compañías mantienen un capital de trabajo adecuado considerando que los valores por concepto de VIC y VUC y arrendamientos han sido cancelados oportunamente por los concesionarios y los arrendatarios 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: El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres tipos de riesgo: riesgo de tasa de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio.

Las Compañías del Grupo no están expuestas 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 las Compañías del Grupo y no por el mercado.

REFERENCECORP S.A. Y SUBSIDIARIA

E. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS: (Continuación)

Riesgo de crédito: Es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta las Compañías del Grupo en un instrumento financiero si la contraparte incumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar comerciales y el efectivo en bancos.

Las Compañías del Grupo 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..

El efectivo en bancos se mantiene en instituciones bancarias con una calificación de riesgo mínima otorgada por un tercero independiente de AAA.

F. GESTIÓN DE CAPITAL:

El objetivo principal de la gestión de capital de las Compañías del Grupo es asegurar una calificación de crédito sólida e índices de capital saludables para sustentar su negocio y maximizar el valor para los accionistas. Las Compañías del Grupo gestionan 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, las Compañías pueden modificar pagos de dividendos a los accionistas. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no han existido cambios en las actividades y políticas de manejo de capital en las Compañías del Grupo. En el año 2018 se han repartido dividendos a los accionistas por un valor de US\$5,069,390.

Las Compañías del Grupo monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo deudas bancarias y financieras y no corrientes, cuentas por pagar comerciales y a compañías relacionadas) menos el efectivo y equivalentes de efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta. Los ratios de apalancamiento fueron los siguientes:

	2018	2017
Obligacionistas	1,055,563	963,869
Compañías no relacionadas		1,236
Compañías relacionadas	63	31,316
Total deuda	<u>1,055,626</u>	<u>996,421</u>
(-) Efectivo y equivalentes de efectivo	3,576,807	4,218,075
Deuda neta	<u>(2,521,181)</u>	<u>(3,221,654)</u>
Total patrimonio neto	54,767,561	52,260,829
Capital total	52,246,380	49,039,175
Ratio de apalancamiento	<u>(4,83)</u>	<u>(6,75)</u>

REFERENCECORP S.A. Y SUBSIDIARIA**G. CLASIFICACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS:**

A continuación se presentan las categorías de los instrumentos financieros:

	2018		2017	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	3,576,807		4,218,075	
Activos financieros medidos al costo amortizado:				
Cuentas y documentos por cobrar clientes	38,251		26,073	
Cuentas y documentos por cobrar relacionados	166,429		573,857	
Total activos financieros	3,781,487		4,818,005	
Pasivos financieros medidos al costo amortizado:				
Obligaciones con instituciones financieras	1,055,563		963,869	
Cuentas y documentos por pagar proveedores			1,236	
Cuentas y documentos por pagar relacionadas	63		31,316	
Total pasivos financieros	1,055,626		996,421	

- El valor en libros de efectivo y equivalentes al efectivo, cuentas por cobrar a clientes y relacionados, y cuentas por pagar proveedores y obligaciones financieras, no difiere significativamente de su costo amortizado debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

H. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:

		Al 31 de diciembre de	
		2018	2017
Caja		301,873	
Bancos locales	(1)	3,244,252	4,187,393
Bancos del exterior	(2)	30,682	30,682
		3,576,807	4,218,075

(1) Corresponde a los siguientes saldos bancarios consolidados:

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Banco de la Producción S.A. Produbanco	473,181	718,034
Banco Guayaquil S.A.	2,351,078	3,314,841
Banco Pichincha C.A.	419,993	154,518
	3,244,252	4,187,393

(2) Corresponde a los siguientes saldos bancarios del exterior consolidados:

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
JP Morgan Chase Bank	30,666	30,666
Money market	16	16
	30,682	30,682

REFERENCECORP S.A. Y SUBSIDIARIA**I. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:**

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Crédito tributario por el Impuesto al Valor Agregado	204,792	1,289,324
Crédito tributario por retenciones de Impuesto a la Renta	473,020	75,417
	<u>677,812</u>	<u>1,364,741</u>

J. PROPIEDADES DE INVERSIÓN:

	Terrenos	Edificios	Componentes de edificios y equipos	Total US\$
<u>Costo</u>				
Saldo al 01-01-2017	4,441,994	46,145,182	5,310,914	55,898,090
Adiciones		326,865	9,002	335,867
Revalorización	3,422,930			3,422,930
(-) Bajas	347,037			347,037
Saldo al 31-12-2017	7,517,887	46,472,047	5,319,916	59,309,850
Adiciones		71,909	112,100	184,009
(-) Bajas	2,083,074		96,144	2,179,218
Saldo al 31-12-2018	5,434,813	46,543,956	5,335,872	57,314,641
<u>(-) Depreciación acumulada</u>				
Saldo al 01-01-2017		5,395,079	1,266,804	6,661,883
Adiciones		1,094,904	278,225	1,373,129
Saldo al 31-12-2017		6,489,983	1,545,029	8,035,012
Adiciones		1,104,781	274,295	1,379,076
(-) Bajas			77,543	77,543
Saldo al 31-12-2018		7,594,764	1,741,781	9,336,545
Saldo al 31-12-2016	4,441,994	39,655,199	3,765,885	47,863,078
Saldo al 31-12-2017	7,517,887	39,982,064	3,774,887	51,274,838
Saldo al 31-12-2018	<u>5,434,813</u>	<u>38,949,192</u>	<u>3,594,091</u>	<u>47,978,096</u>

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

	Terrenos	Edificios	Componentes de edificios y equipos	Total US\$
Referencecorp S.A. (1)	3,078,158 (3)	31,496,249 (5)	1,813,527	36,387,934
Ekopark Dos S.A. (2)	2,356,655 (4)	7,452,943 (5)	1,780,564	11,590,162
	<u>5,434,813</u>	<u>38,949,192</u>	<u>3,594,091</u>	<u>47,978,096</u>

(1) Los terrenos incluyen terreno donde se encuentra ubicado el Centro Comercial Quicentro Shopping del Sur en la Av. Morán Valverde y Av. Quitumbe Ñan de la ciudad de Quito por US\$1,925,468; y terreno ubicado en la Av. Simón Bolívar y Granados, vía a Nayón, en la ciudad de Quito, por US\$1,152,690.

REFERENCECORP S.A. Y SUBSIDIARIA

J. PROPIEDADES DE INVERSIÓN: (Continuación)

- (2) La propiedad de inversión es 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 Nayón.
- (3) Corresponde al inmueble donde se ubica el Centro Comercial Quicentro Shopping del Sur, que es operado por la compañía relacionada DK Management Services S.A., con quien la Compañía Referencecorp S.A. 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 Nayón, 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 del Centro Comercial Quicentro Shopping del Sur, tales como: escaleras, ascensores, góndola y sistemas de seguridad.

Las propiedades de inversión de la subsidiaria EKOPARK DOS S.A., se encuentran garantizando el préstamo financiero que mantiene la Compañía.

Las propiedades de inversión se miden al costo, para cumplir con los requisitos de las NIIF, con fecha 25 de julio de 2017, la Compañía EKOPARK DOS S.A. realizó estudios con peritos calificados para determinar el valor razonable, el cual, al 31 de diciembre de 2017, asciende a US\$14,423,319. La Administración considera que este valor no difiere significativamente al 31 de diciembre de 2018.

K. INVERSIONES EN ASOCIADAS E INSTRUMENTOS FINANCIEROS:

Nombre	País	Porcentaje de participación		Valor Nominal	Al 31 de diciembre de	
		2018	2017		2018	2017
<u>Asociadas:</u>						
CCCH - Centro Comercial Los Chillos S.A.	Ecuador	50%	50%	1.00	12,488,707	12,716,955
Ekopark - Tres S.A.	Ecuador	50%	50%	1.00	3,882,082	3,474,417
Ekopark - Cuatro Ekoparkcuatro S.A.	Ecuador	50%	50%	1.00	2,204,900	2,055,632
Ekopark - Cinco Ekoparkcinco S.A.	Ecuador	50%	50%	1.00	(1) 2,524,005	
<u>Instrumentos de patrimonio:</u>						
Hidroalto Generación de Energía S.A.	Ecuador	2%	2%	1.00	801,918	580,222
Otros						(1,118)
					<u>21,901,612</u>	<u>18,826,108</u>

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

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Construcciones de terceros		444,418
Garantías	2,145	2,145
	<u>2,145</u>	<u>446,563</u>

M. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS:

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

		Al 31 de diciembre de	
		2018	2017
Obligaciones financieras nacionales	(1)	5,229,661	6,193,530
(-) Porción corriente		1,055,563	963,869
		<u>4,174,098</u>	<u>5,229,661</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.

N. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:

		Al 31 de diciembre de	
		2018	2017
Con la administración tributaria	(1)	19,359	6,662
Impuesto a la renta por pagar del ejercicio		1,233,380	972,170
Anticipos de clientes		340	2,019
Otras		1,069	2,040
		<u>1,254,148</u>	<u>982,891</u>

O. PASIVOS POR INGRESOS DIFERIDOS:

		Al 31 de diciembre de	
		2018	2017
Ingresos diferidos VIC	(1)	591,111	601,129
Ingresos diferidos VUC	(2)	13,769,465	15,854,506
Ingresos diferidos arriendos	(3)	493,450	777,176
	(4)	14,854,026	17,232,811
(-) Porción corriente		2,771,255	2,792,534
		<u>12,082,771</u>	<u>14,440,277</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. Actualmente estos contratos serán identificados como PII (Primas Iniciales de Integración).

(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. Actualmente estos contratos serán identificados como PUI (Prima Única de Integración).

REFERENCECORP S.A. Y SUBSIDIARIA**O. PASIVOS POR INGRESOS DIFERIDOS:** (Continuación)

(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 US\$
Saldo al 01-01-2017	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	601,129	15,854,506	777,176	17,232,811
Adiciones	247,372	137,955	76,846	462,174
(-) Valores utilizados	257,389	2,222,997	360,572	2,840,958
Saldo al 31-12-2018	591,112	13,769,466	493,450	14,854,026
Saldo al 01-01-2017	843,485	18,024,642	1,038,583	19,906,710
Saldo al 31-12-2017	601,129	15,854,506	777,176	17,232,811
Saldo al 31-12-2018	591,112	13,769,466	493,450	14,854,026

P. 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%	2,174

Q. 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 las Compañías del Grupo, 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 las Compañías del Grupo.

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

REFERENCECORP S.A. Y SUBSIDIARIA**R. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS:**

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

	Transacción	Al 31 de diciembre de	
		2018	2017
Cuentas por cobrar corrientes:			
DK Management Services S.A.	Comercial (1)	17,509	468,857
Ekopark – Cuatro Ekoparkcuatro S.A.	Préstamos	55,000	105,000
Hidroalto Generación de Energía S.A.	Dividendos	93,920	
		<u>166,429</u>	<u>573,857</u>
Anticipos:			
Ekopark – Cinco Ekoparkcinco S.A.	Comercial (2)	1,799,937	
		<u>1,799,937</u>	
Cuentas por pagar corrientes:			
Ekron Construcciones S.A.	Comercial		31,316
Inmobiliaria Torre Vieja S.A.	Dividendos	63	
		<u>63</u>	<u>31,316</u>

A continuación el detalle de las transacciones con compañías relacionadas:

	Transacción	Años terminados al	
		31/12/2018	31/12/2017
Ingresos			
DK Management Services S.A.	Comercial	6,141,381	5,652,883
Ekopark – Tres S.A.	Comercial	207	1,121
Ekopark – Cuatro S.A.	Comercial		1,447,455
Ekopark – Cinco Ekoparkcinco S.A.	Reembolso	47,639	
		<u>6,189,227</u>	<u>7,101,459</u>
Gastos			
Ekopark – Cinco Ekoparkcinco S.A.	Comercial	2,716	
Ekron Construcciones S.A.	Comercial	272,529	284,352
		<u>275,245</u>	<u>284,352</u>
Activo			
Ekron Construcciones S.A.	Activos	112,100	
Ekopark – Cinco Ekoparkcinco S.A.	Activos (2)	1,799,937	
Ekopark – Cuatro Ekoparkcuatro S.A.	Préstamos	50,000	
		<u>1,962,037</u>	
Pasivo			
Ekopark – Tres S.A.	Préstamos	25,000	
		<u>25,000</u>	
Patrimonio			
Ekopark – Tres S.A.	Dividendos	26,980	
CCCH Centro Comercial Los Chillos S.A.	Dividendos	1,581,049	1,393,366
Hidroalto Generación de Energía S.A.	Dividendos	93,920	
Ekopark – Cinco Ekoparkcinco S.A.	Aporte	2,346,402	
Ekopark – Cinco Ekoparkcinco S.A.	Aporte	300,000	
		<u>4,348,351</u>	<u>1,393,366</u>

(1) Prima por operación y explotación comercial.

(2) Según promesa de compraventa del 30 de agosto de 2018, la Compañía Referencecorp S.A. se comprometió a comprar espacios para oficinas en el quinto piso con una superficie de 1,426.89 m2, así como una terraza de 629.57 m2, 50 estacionamientos y espacios para bodega de 50.62 m2, por un valor total de US\$3,999,689, ubicados en la Torre 5 del denominado "Ekopark Cinco". Este valor será cancelado de la siguiente manera: US\$999,922.20 en efectivo (cantidad que fue cancelada el 1 de agosto de 2018) y US\$2,599,797 que se pagarán en 13 cuotas de US\$199,884.

REFERENCECORP S.A. Y SUBSIDIARIA**S. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:**

	Años terminados al	
	31/12/2018	31/12/2017
Ingresos por concesiones locales	2,541,578	2,595,383
Ingresos por concesiones de islas	9,000	9,625
Ingresos por regalías	6,127,551	5,678,783
Arriendo de bienes inmuebles	2,291,777	2,071,338
	<u>10,969,906</u>	<u>10,355,129</u>

T. GASTOS OPERATIVOS:

	Años terminados al	
	31/12/2018	31/12/2017
Servicios contratados y honorarios	239,378	285,884
Comisiones		70,966
Mantenimiento	207,707	38,287
Impuestos, contribuciones y otros	901,907	730,263
Depreciaciones	1,378,090	1,373,129
Seguros	118,555	129,942
Publicidad	20,288	
Otros	261,269	59,369
	<u>3,127,194</u>	<u>2,687,840</u>

U. OTROS INGRESOS:

	Años terminados al	
	31/12/2018	31/12/2017
Ganancias por medición de inversiones en subsidiarias y asociadas al método de la participación	(1) 2,252,330	2,177,790
Ganancias netas por medición de propiedades de inversión a valor razonable		3,422,930
Utilidad en venta de inmueble		395,862
Otros	364,262	335,058
	<u>2,616,592</u>	<u>6,331,640</u>

(1) Corresponde al siguiente detalle:

	Años terminados al	
	31/12/2018	31/12/2017
CCCH Centro Comercial Los Chilllos S.A.	1,352,801	1,581,049
Hidroalto Generación de Energía S.A.	315,617	
Ekopark – Tres S.A.	434,644	321,497
Ekopark – Cuatro Ekoparkcuatro S.A.	149,268	275,244
	<u>2,252,330</u>	<u>2,177,790</u>

REFERENCECORP S.A. Y SUBSIDIARIA**V. OTROS GASTOS:**

	Años terminados al	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Pérdida por medición de inversiones en subsidiarias y asociadas al método de la participación	122,396	
Gastos por reembolso	226,320	9,667
Impuesto a la salida de divisas	76,731	
Intereses financieros	(1) 443,940	502,646
Gastos bancarios	3,345	3,346
Otros	19,666	42,510
	<u>892,398</u>	<u>558,169</u>

(1) Corresponde a gastos por intereses generados del préstamo con el Banco de Guayaquil.

W. ASUNTOS TRIBUTARIOS:***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, cuyas reformas están vigentes para el ejercicio económico 2018. A continuación algunos de los principales cambios:

- Son deducibles de impuesto a la renta los pagos efectivos que se realicen por concepto de Desahucio y Pensiones Jubilares Patronales, siempre que no correspondan a pagos de provisiones efectuadas en años anteriores, sin perjuicio de que se deba continuar realizando la provisión para el cumplimiento de tales obligaciones, y que constituye gasto no deducible del ejercicio en que se registra. Por esta provisión se reconocerá impuesto diferido, que puede ser utilizado cuando el contribuyente se desprenda de los recursos para cancelar la obligación por la que se realizó la provisión.
- La tarifa general de impuesto a la renta para sociedades o establecimientos permanentes en Ecuador, a partir del ejercicio fiscal 2018 será del 25%. No obstante, esta tarifa será del 28% en los siguientes casos:
 - Cuando la sociedad haya incumplido su deber de informar la composición societaria.
 - Si dentro de la cadena de propiedad de socios o accionistas, exista un titular residente en paraíso fiscal, y el beneficiario efectivo sea residente fiscal de Ecuador.
 - Cuando dentro de la composición societaria, del titular residente en paraíso fiscal sea igual o superior al 50%, se aplicará el 28% de impuesto a la renta.
 - Cuando dentro de la composición societaria, que corresponde al titular residente en paraíso fiscal es inferior al 50%, se aplicará el 28% de impuesto a la renta en proporción a su participación en el capital de la sociedad.

REFERENCECORP S.A. Y SUBSIDIARIA

W. ASUNTOS TRIBUTARIOS: (Continuación)

- Incremento del límite en la deducción adicional de gastos para las micro, pequeñas y medianas empresas, del 100% de los gastos de:
 - Capacitación para investigación, desarrollo e innovación tecnológica, sin que supere el 5% de los gastos de sueldos.
 - Mejoras en la productividad a través de estudios y análisis de mercado, implementación y diseño de procesos, diseño de empaques, software especializado, sin que supere el 5% de las Ventas.
 - Para los exportadores habituales y turismo receptivo, el beneficio será de hasta el 100% de los costos y gastos de promoción y publicidad.
- Las sociedades exportadoras habituales y las que se dediquen a la producción de bienes, que reinviertan sus utilidades en el país, pagarán la tarifa del 15% (menos 10 puntos porcentuales a la tarifa general). A efectos de obtener esta reducción en la tarifa, estas sociedades deberán efectuar el aumento de capital por las utilidades reinvertidas, realizando la inscripción de la respectiva escritura hasta el 31 de diciembre del año posterior a aquel en que se generaron las utilidades.
- Para la determinación de la base imponible de las sociedades consideradas microempresas, se deducirá US\$11,270 (1 fracción básica gravada con tarifa cero IR de personas naturales).
- Para el cálculo del anticipo de impuesto a la renta de las sociedades, no se considerarán las cuentas por cobrar, a excepción de las cuentas por cobrar con relacionadas, los gastos por sueldos, décimo tercera, décimo cuarta remuneración y aportes patronales al IESS, y, en el caso de los contribuyentes que mantengan activos revaluados, no considerarán el valor del revalúo efectuado.
- También se excluirán gastos incrementales por generación de nuevo empleo, y por la adquisición de nuevos activos productivos, que permitan generar un mayor nivel de producción.
- Las sociedades microempresas, sucesiones indivisas, personas naturales NO obligadas a llevar contabilidad; y, las personas Obligadas a llevar Contabilidad, cuya mayor fuente de ingresos NO corresponda a actividad empresarial, calcularán el anticipo de la siguiente manera: El 50% del impuesto causado, menos las retenciones en fuente que le hayan sido efectuadas en el ejercicio.

El Reglamento a esta Ley se emitió mediante Decreto Ejecutivo No. 476 del 13 de agosto de 2018 y fue publicado en Registro Oficial No. 312 del 24 de agosto de 2018.

Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal:

El 21 de agosto de 2018, se publicó la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal; las principales reformas están relacionadas con incentivos para atraer nuevas inversiones al país, que entrarán en vigencia en el año 2019 y son las siguientes:

REFERENCECORP S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS****AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresadas en US Dólares)

A. REFERENCECORP S.A.:

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Compañía no cuenta con empleados.

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

Aprobación de estados financieros separados: Los estados financieros separados por el año terminado al 31 de diciembre de 2018, han sido emitidos con autorización de fecha 7 de marzo de 2019 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 adjuntos:

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 separados adjuntos, que también han sido utilizadas en la preparación de los estados financieros separados adjuntos y sus notas.

Bases de medición: Los estados financieros separados 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 la Norma Internacional de Información Financiera NIIF 10, los estados financieros de una entidad que posee subsidiarias se presentan de manera consolidada. La Compañía presenta estados financieros consolidados con Ekopark-Dos S.A., entidad controlada. Los estados financieros separados adjuntos reflejan la actividad individual de la Compañía, sin incluir los efectos de la consolidación de estos con los de la entidad controlada.

REFERENCECORP S.A.**B. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS:**
(Continuación)

Moneda local: 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, estando 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.

Activos financieros: Los activos financieros comprenden cuentas por cobrar clientes, cuentas por cobrar relacionadas y otras cuentas por cobrar. 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.

Cuentas por cobrar comerciales, relacionadas y otras cuentas por cobrar: Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se reconocen en el estado separado de situación financiera a la fecha de la negociación. Su reconocimiento inicial y posterior es a su valor nominal el cual no difiere significativamente de su costo amortizado. Después del reconocimiento inicial, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro de valor.

Deterioro de activos financieros: La Compañía no reconoce ninguna corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas sobre sus activos financieros puesto que no existen indicios de deterioro sobre su cartera.

La Compañía adoptó el método simplificado para cuentas por cobrar comerciales, de modo que el deterioro se registra siempre en referencia a las pérdidas esperadas durante toda la vida del activo.

Las cuentas por cobrar comerciales están clasificadas por características de riesgo comunes que representan la capacidad de los clientes de pagar todos los saldos adeudados de acuerdo con los términos contractuales. Las cuentas por cobrar comerciales no tienen un componente de financiación significativo de acuerdo con la NIIF 15. De acuerdo con el párrafo 5.5.15 de la NIIF 9, las correcciones de valor por pérdidas para estas cuentas por cobrar comerciales siempre se miden por un valor igual a las pérdidas crediticias esperadas durante la vida de las cuentas por cobrar comerciales.

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

Se considera una pérdida crediticia como el valor presente de la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales que debe recibir según el contrato y los flujos de efectivo que espera recibir. La pérdida por deterioro de valor se reconoce en los resultados del período.

La evaluación de las pérdidas crediticias esperadas de los activos financieros se realiza considerando la probabilidad esperada no sesgada mediante la evaluación de un rango de resultados posibles, el valor temporal del dinero y la información razonable y sustentable (interna o externa; datos específicos del deudor o generales) que está disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado en la fecha de presentación sobre sucesos pasados, condiciones actuales y pronósticos de condiciones económicas futuras.

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.

Equipos:

Medición inicial al momento del reconocimiento: Su reconocimiento inicial es al costo de adquisición. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras las mejoras que incrementan la capacidad de producción o alargan la vida útil del activo, se capitalizan.

Medición posterior al reconocimiento (Modelo del costo): Después del reconocimiento inicial, los equipos son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

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 equipos se revisan al cierre de cada ejercicio económico anual. Si procede, se ajustan de forma prospectiva.

Adicionalmente serán considerados como parte del costo de los activos todos aquellos componentes que pueden necesitar ser reemplazados o adquiridos con menos frecuencia y que cumplan con los parámetros establecidos en la normativa sobre su reconocimiento.

Método de depreciación y vida útil: El costo de los equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta.

A continuación se presentan la vida útil usada en los muebles y equipos para el cálculo de la depreciación:

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

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

La Administración no estableció un valor residual al costo de propiedades y equipos, considerando que su valor recuperable al término de la vida útil, no es significativo.

Bajas o ventas de muebles y equipos: La pérdida o ganancia surgida al dar de baja a un elemento de los equipos se incluirá en el resultado del periodo cuando la partida sea dada de baja. En el caso de la ganancia no se clasificará como ingresos de actividades ordinarias.

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 componentes de edificios tales como ascensores, gradas eléctricas y otros, es 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.

Inversiones en subsidiarias: Una 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 separado de situación financiera al costo de su adquisición y posteriormente utilizando el método de participación reconociendo cualquier efecto en los resultados del período.

Los dividendos recibidos posteriores al reconocimiento inicial reducen el valor en libros de la inversión.

Inversiones 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.

Conforme al método de participación, la inversión en compañías asociadas se contabiliza en el estado separado 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.

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

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.

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.

Provisiones corrientes: Se reconoce una provisión cuando (i) tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, (ii) es probable que tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar tal obligación, y (iii) puede hacerse una estimación fiable del valor de la obligación. El valor reconocido como provisión a la fecha de los estados financieros separados, es la mejor estimación de la Administración del desembolso necesario para cancelar la obligación presente.

Pasivos por ingresos diferidos: Comprenden los beneficios económicos recibidos por anticipado a la prestación del servicio de arrendamiento. Se reconocen como pasivos y se reconocen como ingresos a medida que se presta dicho servicio en función del respectivo plazo de concesión.

Impuesto a la renta 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.

De acuerdo con la normativa tributaria vigente, las sociedades constituidas en el Ecuador, las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas, que obtengan ingresos gravables, están sujetas a la tarifa impositiva del 25% (22% en el 2017) sobre su base imponible.

No obstante, la tarifa impositiva será del 28% (25% en el 2017) 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 directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada 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, de acuerdo a lo indicado en el reglamento.

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

La Compañía aplica la tarifa del 25% y 28% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a cada participación de sus accionistas.

La normativa tributaria local establece el pago del anticipo del impuesto a la renta, que puede ser devuelto en la parte que exceda el tipo impositivo efectivo (TIE) promedio, definido por la administración tributaria. La devolución total o parcial de la diferencia entre el anticipo y el impuesto a la renta causado, podrá ser solicitado una vez terminado el ejercicio fiscal y presentando la declaración de impuesto a la renta.

Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos de clientes: La Compañía reconoce ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos de clientes de acuerdo con la NIIF 15.

Ingresos por concesiones: Corresponden a las contraprestaciones 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); las obligaciones de desempeño se satisfacen a lo largo del tiempo y los ingresos correspondientes se reconocen utilizando el "método de producto" 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 primas de operación y explotación comercial: 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 en un momento determinado en el tiempo. 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, esta última asumió 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. cancelará 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: 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.

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

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.

Gastos ordinarios: Los gastos que se relacionan con el período se registran sobre la base del devengado, cuando se conocen.

Dividendos: Los dividendos se reconocen como una obligación de pago en el periodo en el que la Junta de Accionistas declara su distribución. No existe ninguna restricción para la distribución de dividendos.

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.

Nuevos pronunciamientos para 2018: Las siguientes normas están vigentes por primera vez para periodos que comiencen el 1 de enero de 2018:

- Dos nuevas Normas: NIIF 9 Instrumentos Financieros; y la NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias procedentes de Contratos con Clientes (que incorpora las Aclaraciones a la NIIF 15);
- Una modificación a la NIIF 4: Aplicación de la NIIF 9 Instrumentos Financieros con la NIIF 4 Contratos de Seguro (Modificaciones a la NIIF 4);
- Modificaciones a otras dos Normas: NIIF 2 Pagos basados en Acciones; y la NIC 40 Propiedades de Inversión;
- Un conjunto de Mejoras Anuales: Mejoras Anuales a las Normas NIIF, Ciclo 2014-2016; y,
- Una Interpretación: CINIIF 22 Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas.

La Administración de la Compañía ha realizado el análisis sobre la adopción de la NIIF 15 y NIIF 9:

NIIF 15 – Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes: Las obligaciones de desempeño de los ingresos por concesiones se satisfacen a lo largo del tiempo de acuerdo a la vigencia de cada contrato; sobre esa base se reconoce el ingreso correspondiente. En el caso de las primas, la obligación de desempeño se satisface en un momento en el tiempo considerando que tenga lugar la venta sobre el acuerdo subyacente y que dicha obligación de desempeño a la que ha sido asignada las primas basadas en ventas haya sido satisfecha.

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

NIIF 9 – Instrumentos financieros: De acuerdo al riesgo crediticio de los clientes, la Compañía determinó que la implementación de la NIIF 9 no generó un impacto significativo más allá de las nuevas revelaciones que deberán realizarse, puesto que su cartera no presenta indicios de deterioro. La adopción de la NIIF 9 requirió un cambio en la reclasificación de los instrumentos financieros, ahora todos los activos y pasivos financieros se clasifican al costo amortizado. Sin embargo, no existe incidencia en su valoración.

Los demás pronunciamientos no son aplicables a las operaciones de la Compañía.

Normas emitidas que tienen una fecha de vigencia posterior al 1 de enero de 2018: A continuación, se enumeran las normas internacionales de información financiera, interpretaciones y enmiendas emitidas al 1 de enero de 2018 pero que no se encontraban en vigencia a la fecha de emisión de los estados financieros separados de la Compañía:

Norma, Interpretación, o Modificación	Sujeto de modificación	Fecha de vigencia
NIIF 16 "Arrendamientos"	Establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los arrendamientos. La NIIF 16 introduce un modelo de contabilización para los arrendatarios único y requiere que un arrendatario reconozca activos y pasivos para todos los arrendamientos con un plazo superior a 12 meses, a menos que el activo subyacente sea de bajo valor. La NIIF 16 mantiene sustancialmente los requerimientos de contabilidad del arrendador de la NIC 17 Arrendamientos.	01/01/2019
NIIF 17 "Contratos de Seguro"	Deroga a la NIIF 4 "Contratos de Seguros".	01/01/2021
CINIIF 23 "La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias"	Añade a los requerimientos de la NIC 12 Impuesto a las Ganancias la especificación de cómo reflejar los efectos de la incertidumbre en la contabilización de impuesto a las ganancias cuando no está claro cómo aplicar las leyes fiscales a una transacción o circunstancia concreta, o no está claro si la autoridad fiscal aceptará el tratamiento fiscal de una entidad.	01/01/2019
Modificaciones a la NIIF 9	Aclara que activos financieros concretos con características de cancelación anticipada que pueden dar lugar a una compensación negativa razonable por la terminación anticipada del contrato, son elegibles para medirse al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral, en lugar de valor razonable con cambios en resultados.	01/01/2019
Modificaciones a la NIC 28	Aclara que las entidades contabilizarán las participaciones a largo plazo en una asociada o negocio conjunto- al que no se aplica el método de la participación-usando la NIIF 9 antes contabilizar las pérdidas o pérdidas por deterioros de valor aplicando la NIC 28.	01/01/2019

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

Norma, Interpretación, o Modificación	Sujeto de modificación	Fecha de vigencia
Mejoras Anuales a las Normas NIIF Ciclo 2015-2017	<p>Las modificaciones a la NIIF 13 aclaran que cuando una entidad obtiene el control de un negocio que es una operación conjunta, medirá nuevamente la participación mantenida en ese negocio.</p> <p>Las modificaciones a la NIIF 11 aclaran que cuando una entidad obtiene el control conjunto de un negocio que es una operación conjunta, medirá nuevamente la participación mantenida en ese negocio.</p> <p>Una de las modificaciones a la NIC 12 aclara que una entidad contabilizará todas las consecuencias de los dividendos en el impuesto a las ganancias de la misma forma independientemente de la manera en que surja el impuesto.</p> <p>Una de las modificaciones a la NIC 23 aclara que cuando un activo que cumple los requisitos está listo para su uso previsto o venta, una entidad trata los préstamos pendientes realizados para obtener ese activo como parte de los préstamos generales.</p>	01/01/2019

La Administración de la Compañía evaluó el impacto en la adopción de la NIIF 16 y concluyó que no era significativo dado su condición de arrendataria. Los demás normas y pronunciamientos no son aplicables a las operaciones de la Compañía.

D. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES:

La preparación de los estados financieros separados requiere que la Administración realice estimaciones que afectan las cifras reportadas de activos, pasivos, ingresos y gastos y la exposición de eventos significativos en las notas a los estados financieros separados. Las estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de eventos futuros que se cree son razonables bajo las actuales circunstancias. Los resultados actuales podrían diferir de dichas estimaciones.

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 instrumentos financieros: A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos y pasivos para determinar si existe algún indicio de que estos 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 o pasivo. Las pérdidas por deterioro reconocidas en un instrumento financiero en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su valor recuperable incrementando el valor con cargo a resultados con el límite del valor en libros que el activo o pasivo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro

REFERENCECORP S.A.**D. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES:** (Continuación)

Estimación de vidas útiles de los equipos y 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 FINANCIEROS:

A continuación se revela la naturaleza y el alcance de los riesgos que surgen de los instrumentos financieros a los que la Compañía está expuesto a la fecha de los estados financieros separados adjuntos.

Riesgo de crédito: El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía en un instrumento financiero si la contraparte incumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar y el efectivo en bancos.

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.

Riesgo de liquidez: El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultad para cumplir con obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros.

La Compañía maneja el riesgo de liquidez, monitoreando continuamente los flujos de efectivo proyectado y real y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros

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: El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres tipos de riesgo: riesgo de tasa de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio.

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.

REFERENCECORP S.A.**F. GESTIÓN DE CAPITAL:**

El objetivo principal de la gestión de capital de la Compañía es asegurar su continuidad como empresa en marcha y maximizar el valor para los accionistas. Los accionistas de la Compañía están en la capacidad de continuar con el negocio en marcha toda vez que existe rendimiento óptimo de la inversión realizada y fundamentalmente por la implementación de políticas de rendimiento del capital, optimizando los recursos eficientemente con objetivos claramente definidos que son responsabilidad de los accionistas, de la Gerencia y Administración del Centro Comercial Quicentro Shopping del Sur.

La Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo deudas bancarias y financieras y no corrientes, cuentas por pagar comerciales y a compañías relacionadas) menos el efectivo y equivalentes de efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

La Compañía no presenta problemas de apalancamiento, pues sus recursos propios cubren la totalidad de sus deudas y obligaciones.

G. CLASIFICACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS:

A continuación se presentan las categorías de los instrumentos financieros:

	2018		2017	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo:				
Efectivo y equivalentes al efectivo	3,350,958		4,207,800	
Activos financieros medidos al costo amortizado:				
Cuentas y documentos por cobrar clientes	7,516		13,698	
Cuentas y documentos por cobrar relacionados	270,729		573,857	
Otras cuentas y documentos por cobrar	9,719		4,048	
Total activos financieros	3,638,922		4,799,403	

- El valor en libros de efectivo y equivalentes al efectivo, cuentas por cobrar clientes, relacionados y otras cuentas por cobrar, no difiere significativamente de su costo amortizado debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos

REFERENCORP S.A.**H. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:**

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

		Al 31 de diciembre de	
		2018	2017
Caja	(1)	301,873	
Bancos locales	(2)	3,018,403	4,177,118
Bancos del exterior	(3)	30,682	30,682
		<u>3,350,958</u>	<u>4,207,800</u>

(1) Incluye principalmente transferencia realizada por DK Management Services S.A. el 31 de diciembre de 2018 por un valor de US\$299,949 que corresponde a la factura N°7150.

(2) Corresponde a los saldos conciliados de cuentas mantenidas en las siguientes instituciones financieras:

		Al 31 de diciembre de	
		2018	2017
Banco de la Producción S.A. Produbanco		473,181	718,034
Banco Guayaquil S.A.		2,125,229	3,304,566
Banco Pichincha C.A.		419,993	154,518
		<u>3,018,403</u>	<u>4,177,118</u>

(3) Corresponde a los saldos conciliados de cuentas mantenidas en las siguientes instituciones financieras:

		Al 31 de diciembre de	
		2018	2017
JP Morgan Chase Bank		30,666	30,666
Money-Market		16	16
		<u>30,682</u>	<u>30,682</u>

I. PROPIEDADES DE INVERSIÓN:

	Terrenos	Edificios	Componentes de edificios y equipos	Total US\$
Costo				
Saldo al 01-01-2017	2,085,339	38,423,065	3,244,305	43,752,709
Revalorización	3,422,930			3,422,930
(-) Bajas	347,037			347,037
Saldo al 31-12-2017	5,161,232	38,423,065	3,244,305	46,828,602
Adiciones			112,100	112,100
(-) Bajas	2,083,074		96,144	2,179,218
Saldo al 31-12-2018	(1) 3,078,158	(2) 38,423,065	(3) 3,260,261	44,761,484
(-) Depreciación acumulada				
Saldo al 01-01-2017		5,202,026	1,184,651	6,386,677
Adiciones		862,395	171,999	1,034,394
Saldo al 31-12-2017		6,064,421	1,356,650	7,421,071
Adiciones		862,395	167,627	1,030,022
(-) Bajas			77,543	77,543
Saldo al 31-12-2018		6,926,816	1,446,734	8,373,550
Saldo al 31-12-2016	2,085,339	33,221,039	2,059,654	37,366,032
Saldo al 31-12-2017	5,161,232	32,358,644	1,887,655	39,407,531
Saldo al 31-12-2018	<u>3,078,158</u>	<u>31,496,249</u>	<u>1,813,527</u>	<u>36,387,934</u>

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

- (1) Los terrenos incluyen terreno donde se encuentra ubicado el Centro Comercial Quicentro Shopping del Sur en la Av. Morán Valverde y Av. Quitumbe Ñan de la ciudad de Quito por US\$1,925,468; y terreno ubicado en la Av. Simón Bolívar y Granados, vía a Nayón, en la ciudad de Quito, por US\$1,152,690 (US\$3,235,764 en el 2017).

De acuerdo con escritura pública de constitución de la compañía Ekopark-Cinco Ekoparkcinco S.A. celebrada el 24 de mayo de 2018, la Compañía aportó en especie al capital social de la nueva empresa el lote de terreno identificado con el número 1.5 ubicado en vía a Nayón con una superficie total y aproximada de 4,855.65 m², valorado en US\$4,690,804; la parte de su propiedad asciende a US\$2,083,074 (Ver Nota J).

- (2) Corresponde al inmueble donde se ubica el Centro Comercial Quicentro Shopping del Sur, que es operado por la compañía relacionada DK Management Services S.A., con quien la Compañía firmó un convenio de explotación comercial (Ver Nota W).
- (3) Corresponde principalmente a componentes que conforman parte integral del Centro Comercial Quicentro Shopping del Sur, tales como: escaleras, ascensores, góndola y sistemas de seguridad.

Mediante Acta de Junta de Accionistas celebrada el 15 de enero de 2018, se autorizó la baja en cuenta de los activos que se encuentren en mal estado por un valor de US\$96,144, la cual se realizó mediante escritura pública del 27 de septiembre de 2018 otorgada ante notario público.

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

J. INVERSIONES EN ASOCIADAS Y SUBSIDIARIAS:

Nombre	País	Porcentaje de participación		Valor Nominal	Al 31 de diciembre de	
		2018	2017		2018	2017
Subsidiaria:						
Ekopark - Dos S.A.	Ecuador	99.94%	99.94%	1.00	6,463,666	5,587,527
Asociadas:						
CCCH - Centro Comercial Los Chillos S.A.	Ecuador	50%	50%	1.00	12,488,707	12,716,955
Ekopark - Tres S.A.	Ecuador	50%	50%	1.00	3,882,082	3,474,417
Ekopark - Cuatro Ekoparkcuatro S.A.	Ecuador	50%	50%	1.00	2,204,900	2,055,632
Ekopark - Cinco Ekoparkcinco S.A.	Ecuador	50%	50%	1.00	(1) 2,524,005	
Otras:						
Hidroalto Generación de Energía S.A.	Ecuador	2%	2%	1.00	801,918	580,222
					<u>28,365,278</u>	<u>24,414,753</u>

REFERENCECORP S.A.**J. INVERSIONES EN ASOCIADAS Y SUBSIDIARIAS:** (Continuación)

- (1) Mediante escritura pública celebrada el 24 de mayo de 2018, se constituyó Ekopark-Cinco Ekoparkcinco S.A., cuyo capital social se fijó en US\$4,692,804 y se encuentra íntegramente suscrito y pagado, una parte en especie y la otra en numerario, según el detalle a continuación:

Accionistas	Capital social US\$	Capital pagado en numerario US\$		Capital social pagado en especie US\$	Número de acciones	Porcentaje de participación
Referencecorp S.A.	2,346,402	1,000 (*)		2,345,402	2,346,402	50%
Promotora Ekopark S.A.	2,346,402	1,000		2,345,402	2,346,402	50%
	<u>4,692,804</u>	<u>2,000</u>		<u>4,690,804</u>	<u>4,692,804</u>	<u>100%</u>

El capital social pagado en especie por parte de la Compañía está conformado de la siguiente manera:

Terreno (Ver Nota I)	2,083,074
Construcciones en curso	444,418
(-) Gastos de traspaso	182,090
	<u>2,345,402</u>

Los estados financieros separados de la Compañía también se presentan consolidados con la subsidiaria Ekopark Dos S.A. tal como lo establece la NIIF 10 Estados financieros consolidados, dado que posee una participación accionaria del 99.94% y ejerce control; por requerimiento de la Superintendencia de Compañía, Valores y Seguros, la Compañía también presenta estados financieros separados.

K. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES:

		Al 31 de diciembre de	
		2018	2017
Construcciones en curso	(1)		444,418
Garantías		2,145	2,145
		<u>2,145</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 valor de estas construcciones en curso fue aportado al capital social de Ekopark-Cinco Ekoparkcinco S.A. (ver Nota J).

REFERENCORP S.A.**L. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:**

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Con la administración tributaria (1)	19,359	6,562
Impuesto a la renta por pagar del ejercicio (Ver Nota T)	1,141,955	972,170
Anticipos de clientes	340	2,019
Otras	899	2,040
	<u>1,162,553</u>	<u>982,791</u>

(1) A continuación el detalle:

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Retenciones en la fuente	1,729	4,544
Retenciones del Impuesto al Valor Agregado	1,646	2,018
Impuesto al Valor Agregado	15,984	
	<u>19,359</u>	<u>6,562</u>

M. PASIVOS POR INGRESOS DIFERIDOS:

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Ingresos diferidos VIC (1)	591,111	601,129
Ingresos diferidos VUC (2)	13,769,465	15,854,506
(-) Porción corriente (3)	14,360,576	16,455,635
	<u>2,472,029</u>	<u>2,454,959</u>
	<u>11,888,547</u>	<u>14,000,676</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. Actualmente estos contratos serán identificados como PII (Primas Iniciales de Integración).

(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. Actualmente estos contratos serán identificados como PUI (Prima Única de Integración).

(3) A continuación el movimiento:

	Ingresos Diferidos VIC	Ingresos Diferidos VUC	Total US\$
Saldo al 01-01-2017	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	601,129	15,854,506	16,455,635
Adiciones	247,372	137,955	385,327
(-) Valores utilizados	257,389	2,222,997	2,480,386
Saldo al 31-12-2018	591,112	13,769,466	14,360,578
Saldo al 01-01-2017	843,485	18,024,642	18,868,127
Saldo al 31-12-2017	601,129	15,854,506	16,455,635
Saldo al 31-12-2018	<u>591,112</u>	<u>13,769,466</u>	<u>14,360,578</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 acumulados provenientes de la adopción de NIIF por primera vez: Esta cuenta contiene el efecto de los ajustes originados en la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera. El saldo acreedor 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. Mediante acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 2 de julio de 2018, se resolvió la distribución de dividendos a los accionistas por US\$5,069,390, correspondientes a utilidades del ejercicio económico 2013.

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:

	Transacción	Al 31 de diciembre de	
		2018	2017
Cuentas por cobrar corrientes:			
DK Management Services S.A.	Comercial (1)	17,508	468,857
Ekopark – Cuatro Ekoparkcuatro S.A.	Préstamos	55,000	105,000
Hidroalto Generación de Energía S.A.	Dividendos	93,920	
Ekopark – Dos S.A.	Dividendos	104,301	
		<u>270,729</u>	<u>573,857</u>
Anticipos:			
Ekopark – Cinco Ekoparkcinco S.A.	Comercial	1,799,937	
	(2)	<u>1,799,937</u>	

A continuación el detalle de las transacciones de ingresos y gastos con compañías relacionadas, todas locales:

	Transacción	Años terminados al	
		31/12/2018	31/12/2017
Ingresos			
DK Management Services S.A.	Comercial (1)	6,141,381	5,652,883
Ekopark – Tres S.A.	Comercial	207	1,121
Ekopark – Cuatro Ekoparkcuatro S.A.	Comercial		1,447,455
Ekopark – Cinco Ekoparkcinco S.A.	Reembolso	47,639	
		<u>6,189,227</u>	<u>7,101,459</u>
Gastos			
Ekron Construcciones S.A.	Comercial	206,272	
Ekopark – Cinco Ekoparkcinco S.A.	Comercial	2,716	
		<u>208,988</u>	

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

	Transacción	Años terminados al	
		31/12/2018	31/12/2017
Activo			
Ekron Construcciones S.A.	Activos	112,100	
Ekopark – Cinco Ekoparkcinco S.A.	Activos (2)	1,799,937	
Ekopark – Cuatro Ekoparkcuatro S.A.	Préstamos	50,000	
Ekopark – Tres S.A.	Préstamos	25,000	
		<u>1,987,037</u>	
Pasivo			
Ekopark – Dos S.A.	Préstamos	162,156	
		<u>162,156</u>	
Patrimonio			
Ekopark – Tres S.A.	Aporte	26,980	
CCCH Centro Comercial Los Chillos S.A.	Dividendos	1,581,049	1,393,366
Hidroalto Generación de Energía S.A.	Dividendos	93,920	
Ekopark – Dos S.A.	Dividendos	104,301	
Ekopark – Cinco Ekoparkcinco S.A.	Aporte (3)	2,346,402	
Ekopark – Cinco Ekoparkcinco S.A.	Aporte (4)	300,000	
		<u>4,452,652</u>	<u>1,393,366</u>

(1) Prima por operación y explotación comercial.

(2) Según promesa de compraventa del 30 de agosto de 2018, la Compañía se comprometió a comprar espacios para oficinas en el quinto piso con una superficie de 1,426.89 m², así como una terraza de 629.57 m², 50 estacionamientos y espacios para bodega de 50.62 m², por un valor total de US\$3,999,689, ubicados en la Torre 5 del denominado "Ekopark Cinco". Este valor será cancelado de la siguiente manera: US\$999,922.20 en efectivo (cantidad que fue cancelada el 1 de agosto de 2018) y US\$2,599,797 que se pagarán en 13 cuotas de US\$199,884.

(3) Ver Nota J.

(4) Aporte en efectivo entregado para futuro aumento de capital (sin plazo definido para capitalización).

P. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:

	Años terminados al	
	31/12/2018	31/12/2017
Concesiones locales	2,541,578	2,595,383
Concesiones de islas	9,000	9,625
Prima por operación y explotación comercial	6,127,551	5,678,783
	<u>8,678,129</u>	<u>8,283,791</u>

Q. GASTOS ADMINISTRATIVOS:

	Años terminados al	
	31/12/2018	31/12/2017
Servicios contratados y honorarios	209,398	190,358
Comisiones		70,966
Impuestos, contribuciones y otros	762,622	704,692
Depreciaciones	1,029,036	1,034,394
Seguros	100,641	110,364
Mantenimiento	206,272	685
Publicidad	20,288	
Otros	(1) 259,419	51,518
	<u>2,587,676</u>	<u>2,162,977</u>

(1) Incluye principalmente gasto relacionado con el traspaso de los bienes inmuebles a Ekopark-Cinco Ekoparkcinco S.A., por US\$182,090 (Ver Nota J).

REFERENCORP S.A.**R. OTROS INGRESOS:**

	Años terminados al	
	31/12/2018	31/12/2017
Ganancias por medición de inversiones en subsidiarias y asociadas al método de la participación (1)	3,232,770	2,984,701
Ganancias netas por medición de propiedades de inversión a valor razonable		3,422,930
Utilidad en venta de inmueble		395,862
Ingreso por reembolso	226,320	9,667
Otros	136,527	316,327
	<u>3,595,617</u>	<u>7,129,487</u>

(1) Corresponde al siguiente detalle:

	Años terminados al	
	31/12/2018	31/12/2017
CCCH Centro Comercial Los Chillos S.A.	1,352,801	1,581,049
Hidroalto Generación de Energía S.A.	315,617	
Ekopark – Dos S.A.	980,440	806,911
Ekopark – Tres S.A.	434,644	321,497
Ekopark – Cuatro Ekoparkcuatro S.A.	149,268	275,244
	<u>3,232,770</u>	<u>2,984,701</u>

S. OTROS GASTOS:

	Años terminados al	
	31/12/2018	31/12/2017
Pérdida por medición de inversiones en subsidiarias y asociadas al método de la participación	122,396	
Gastos por reembolso	226,320	9,667
Impuesto a la salida de divisas	76,731	
Gastos bancarios	3,345	3,346
Otros	19,587	
	<u>448,379</u>	<u>13,013</u>

T. IMPUESTO A LA RENTA:

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

	2018	2017
Utilidad del ejercicio	9,237,691	13,237,288
Menos: Ingresos exentos (1)	3,110,373	6,803,493
Más: Gastos no deducibles (2)	249,409	34,324
Más: Gastos incurridos para generar ingresos exentos		79,775
Base imponible para impuesto a la renta	<u>6,376,727</u>	<u>6,547,894</u>
Base imponible 25% (22% en el 2017)	4,038,381	6,547,894
Base imponible 28% (25% en el 2017)	2,338,346	
Impuesto a la renta causado 25% (22% en el 2017)	1,009,596	1,440,537
Impuesto a la renta causado 28% (25% en el 2017)	654,736	
Total impuesto a la renta causado (3)	<u>1,664,332</u>	<u>1,440,537</u>

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

- (1) Corresponde al neto entre la utilidad y pérdida en la medición al método de participación de las inversiones en subsidiarias y asociadas (US\$2,984,701 en el 2017).
- (2) Incluye principalmente gasto relacionado con el traspaso de los bienes inmuebles a Ekopark-Cinco Ekoparkcinco S.A., por US\$182,090.
- (3) Para el cálculo del impuesto a la renta del año 2018, la Compañía aplica las tarifas del 25% y 28% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a cada participación de sus accionistas, puesto que el 36.67% de su composición accionaria se encuentra domiciliado en un país considerado paraíso fiscal (Nueva Zelanda) por la administración tributaria local según Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000052 de fecha 15 de agosto de 2017.

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

	2018	2017
Impuesto a la renta causado	1,664,332	1,440,537
Menos: Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente	419,599	371,207
Diferencia entre impuesto a la renta causado y anticipo	1,244,733	1,069,330
Más: Saldo del anticipo pendiente de pago	419,599	371,207
Menos: Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal	522,377	468,367
Impuesto a la renta por pagar	<u>1,141,955</u>	<u>972,170</u>

U. ASUNTOS TRIBUTARIOS:

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, cuyas reformas están vigentes para el ejercicio económico 2018. A continuación algunos de los principales cambios:

- Son deducibles de impuesto a la renta los pagos efectivos que se realicen por concepto de Desahucio y Pensiones Jubilares Patronales, siempre que no correspondan a pagos de provisiones efectuadas en años anteriores, sin perjuicio de que se deba continuar realizando la provisión para el cumplimiento de tales obligaciones, y que constituye gasto no deducible del ejercicio en que se registra. Por esta provisión se reconocerá impuesto diferido, que puede ser utilizado cuando el contribuyente se desprenda de los recursos para cancelar la obligación por la que se realizó la provisión.
- La tarifa general de impuesto a la renta para sociedades o establecimientos permanentes en Ecuador, a partir del ejercicio fiscal 2018 será del 25%. No obstante, esta tarifa será del 28% en los siguientes casos:

REFERENCECORP S.A.**U. ASUNTOS TRIBUTARIOS:** (Continuación)

- Cuando la sociedad haya incumplido su deber de informar la composición societaria.
- Si dentro de la cadena de propiedad de socios o accionistas, exista un titular residente en paraíso fiscal, y el beneficiario efectivo sea residente fiscal de Ecuador.
- Cuando dentro de la composición societaria, del titular residente en paraíso fiscal sea igual o superior al 50%, se aplicará el 28% de impuesto a la renta.
- Cuando dentro de la composición societaria, que corresponde al titular residente en paraíso fiscal es inferior al 50%, se aplicará el 28% de impuesto a la renta en proporción a su participación en el capital de la sociedad.
- Incremento del límite en la deducción adicional de gastos para las micro, pequeñas y medianas empresas, del 100% de los gastos de:
 - Capacitación para investigación, desarrollo e innovación tecnológica, sin que supere el 5% de los gastos de sueldos.
 - Mejoras en la productividad a través de estudios y análisis de mercado, implementación y diseño de procesos, diseño de empaques, software especializado, sin que supere el 5% de las Ventas.
 - Para los exportadores habituales y turismo receptivo, el beneficio será de hasta el 100% de los costos y gastos de promoción y publicidad.
- Las sociedades exportadoras habituales y las que se dediquen a la producción de bienes, que reinviertan sus utilidades en el país, pagarán la tarifa del 15% (menos 10 puntos porcentuales a la tarifa general). A efectos de obtener esta reducción en la tarifa, estas sociedades deberán efectuar el aumento de capital por las utilidades reinvertidas, realizando la inscripción de la respectiva escritura hasta el 31 de diciembre del año posterior a aquel en que se generaron las utilidades.
- Para la determinación de la base imponible de las sociedades consideradas microempresas, se deducirá US\$11,270 (1 fracción básica gravada con tarifa cero IR de personas naturales).
- Para el cálculo del anticipo de impuesto a la renta de las sociedades, no se considerarán las cuentas por cobrar, a excepción de las cuentas por cobrar con relacionadas, los gastos por sueldos, décimo tercera, décimo cuarta remuneración y aportes patronales al IESS, y, en el caso de los contribuyentes que mantengan activos revaluados, no considerarán el valor del revalúo efectuado.
- También se excluirán gastos incrementales por generación de nuevo empleo, y por la adquisición de nuevos activos productivos, que permitan generar un mayor nivel de producción.
- Las sociedades microempresas, sucesiones indivisas, personas naturales NO obligadas a llevar contabilidad; y, las personas Obligadas a llevar Contabilidad, cuya mayor fuente de ingresos NO corresponda a actividad empresarial, calcularán el anticipo de la siguiente manera: El 50% del impuesto causado, menos las retenciones en fuente que le hayan sido efectuadas en el ejercicio.

REFERENCECORP S.A.**U. ASUNTOS TRIBUTARIOS:** (Continuación)

El Reglamento a esta Ley se emitió mediante Decreto Ejecutivo No. 476 del 13 de agosto de 2018 y fue publicado en Registro Oficial No. 312 del 24 de agosto de 2018.

Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal:

El 21 de agosto de 2018, se publicó la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal; las principales reformas están relacionadas con incentivos para atraer nuevas inversiones al país, que entrarán en vigencia en el año 2019 y son las siguientes:

- Las nuevas inversiones productivas que se inicien en los sectores priorizados fuera y dentro de las áreas urbanas de Quito y Guayaquil gozarán de exoneración del impuesto a la Renta y sus anticipos por un período de 12 y 8 años, respectivamente. Esta exoneración aplicará solo para aquellas sociedades nuevas o existentes que generen empleo neto.
- Las nuevas inversiones que se realicen en sectores de industrias básicas: Petroquímica, Siderúrgica, Metalúrgica, Química Industrial, tendrán derecho a la exoneración de impuesto a la renta y su anticipo por 15 años. El plazo de exoneración se ampliará por 5 años más, en caso de que las inversiones se realicen en cantones fronterizos del país.
- Las nuevas microempresas que iniciaron actividades a partir del 2018, gozarán de exoneración de impuesto a la renta durante 3 años a partir del primer año en que generen ingresos operacionales, siempre que generen empleo neto e incorporen valor agregado nacional en sus procesos productivos.
- Los administradores u operadores de Zonas ZEDE, están exonerados del pago de impuesto a la Renta y su anticipo, por los primeros 10 años contados a partir del primer año en que obtengan ingresos operacionales.
- Exoneración de ISD para inversiones productivas que suscriban contratos de inversión en:
 - Pagos por importaciones de bienes de capital y materias primas; y,
 - Dividendos distribuidos por sociedades domiciliadas en Ecuador (nacionales o extranjeras), a favor de beneficiarios efectivos domiciliados en Ecuador o en el exterior que sea accionista de la sociedad que distribuye.
- Se elimina el pago mínimo del anticipo del impuesto a la renta.
- Se establece el Impuesto a la Renta único a la utilidad en la enajenación de acciones, con una tarifa progresiva entre el 0% y el 10%.
- Se podrá utilizar el crédito tributario del IVA hasta por cinco años.

El Reglamento a esta Ley se emitió mediante Decreto Ejecutivo No. 617 del 18 de diciembre de 2018 y fue publicado en Registro Oficial No. 392 del 20 de diciembre de 2018, y establece los procedimientos para operativizar y simplificar la aplicación de los beneficios tributarios a las nuevas inversiones. Entre algunos aspectos que contempla el Reglamento están:

REFERENCECORP S.A.**U. ASUNTOS TRIBUTARIOS:** (Continuación)

- Se clarifica el concepto de nueva inversión: prevalece el lugar (ciudad) en donde se ejecuta la inversión por sobre la ubicación del domicilio de la empresa.
- Optimización del esquema de la devolución del IVA y del ISD para las exportaciones.
- El incentivo para la exoneración del Impuesto a la Renta es automático para empresas nuevas, mientras que para las existentes el beneficio será en función de la tasa de crecimiento de sus activos.
- Las reinversiones que realicen las empresas existentes de, por lo menos el 50% de sus utilidades, les permitirá la exoneración del ISD sobre los dividendos.
- Se cierran todos los aspectos que tienen que ver con el Impuesto Mínimo para su eliminación genuina.

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.

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.

REFERENCECORP S.A.**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.

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 integrante 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.

La explotación del Centro Comercial 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".

REFERENCECORP S.A.**W. CONTRATOS SIGNIFICATIVOS:** (Continuación)

Dicho contrato establece principalmente que DK Management Services S.A., cancelará a la Compañía un porcentaje del 80% sobre los valores mensuales de concesión (PMI) 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 2018 y 2017 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.

Contrato de promesa de compraventa con Ekopark-Cinco Ekoparkcinco S.A. Con fecha 30 de agosto de 2018, la Compañía se comprometió a comprar espacios para oficinas en el quinto piso con una superficie de 1,426.89 m², así como una terraza de 629.57 m², 50 estacionamientos y espacios para bodega de 50.62 m², por un valor total de US\$3,999,689, ubicados en la Torre 5 del denominado "Ekopark Cinco". Este valor será cancelado de la siguiente manera: US\$999,922 en efectivo (cantidad que fue cancelada el 1 de agosto de 2018) y US\$2,599,797 que se pagarán en 13 cuotas de US\$199,884.

X. HECHOS SUBSECUENTES:

Entre el 31 de diciembre de 2018 y la fecha de emisión de los estados financieros separados adjuntos, no han ocurrido eventos o circunstancias que, en opinión de la Administración de la Compañía, puedan afectar la presentación de los estados financieros separados o que requieran ser revelados.