



Tel: +593 2 254 4024  
Fax: +593 2 223 2621  
www.bdo.ec

Amazonas N21-252 y Carrión  
Edificio Londres, Piso 5  
Quito - Ecuador  
Código Postal: 17-11-5058 CCI

Tel: +593 4 256 5394  
Fax: +593 4 256 1433

Víctor Manuel Rendón 401 y General  
Córdova Edificio Amazonas, Piso 9  
Guayaquil - Ecuador  
Código Postal: 09-01-3493

## Informe de los Auditores Independientes

A los Señores Accionistas de  
Referencecorp S.A. y Subsidiaria

1. Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Referencecorp S.A. y Subsidiaria, que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2015 y los correspondientes estados consolidados de resultado integral, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en dicha fecha; así como un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

### **Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros consolidados**

2. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estos estados financieros consolidados libres de errores materiales, debido a fraude o error.

### **Responsabilidad del auditor**

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados adjuntos basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y ejecutemos la auditoría, con el fin de obtener seguridad razonable, sobre si los estados financieros consolidados están libres de errores materiales.
4. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros consolidados debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de la Compañía, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables realizadas por la Administración son razonables; así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros consolidados.
5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido en nuestra auditoría proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

**Opinión**

6. En nuestra opinión, los estados financieros consolidados mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Referencecorp S.A. y Subsidiaria, al 31 de diciembre de 2015, los resultados consolidados de sus operaciones y sus flujos de efectivo consolidados por el año terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

**Otros asuntos**

7. Este informe se emite únicamente para información de los accionistas de Referencecorp S.A. y de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador y no debe utilizarse para ningún otro propósito.
8. Los estados financieros consolidados de Referencecorp S.A. y Subsidiaria correspondientes al año terminado el 31 de diciembre de 2014 no fueron auditados; estos estados financieros se incluyen únicamente para propósitos comparativos.

*BDO Ecuador.*

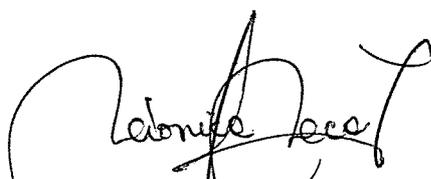
Abril 26, 2016  
RNAE No. 193  
Quito, Ecuador

*Guillermo Rodríguez C.*

Guillermo Rodríguez C. - Socio

**REFERENCECORP S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO**  
(Expresados en miles de dólares)

	Notas	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
<b>Activos:</b>			
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	2,655	2,845
Cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar no relacionados	6	71	423
Préstamos a compañías relacionadas	21	237	860
Activos por impuestos corrientes	13	2,252	2,111
Otros activos corrientes		84	75
<b>Total activos corrientes</b>		<b>5,299</b>	<b>6,314</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Préstamos a compañías relacionadas	21	860	-
Proyecto inmobiliario en curso	7	9,917	3,925
Muebles, equipos y construcciones en curso	8	1,981	816
Propiedades de inversión	9	38,458	39,501
Inversiones no corrientes	10	17,524	14,089
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>68,740</b>	<b>58,331</b>
<b>Total activos</b>		<b>74,039</b>	<b>64,645</b>

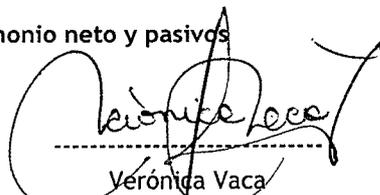
  
-----  
Verónica Vaca  
Gerente General

  
-----  
Ing. Mónica Cano  
Contadora General

Ver principales políticas contables  
y notas a los estados financieros consolidados

**REFERENCECORP S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS**  
(Expresados en miles de dólares)

	Notas	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
<b>Pasivos:</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar no relacionadas		18	13
Obligaciones con instituciones financieras	11	5,550	1,174
Dividendos por pagar	12	9,173	10,573
Pasivos por impuestos corrientes	13	1,145	1,197
Ingresos diferidos	14	2,616	3,352
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>18,502</b>	<b>16,309</b>
<b>Pasivo no corriente</b>			
Préstamo de compañías relacionadas	21	750	-
Ingresos diferidos	14	19,307	21,197
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>20,057</b>	<b>21,197</b>
<b>Total pasivos</b>		<b>38,559</b>	<b>37,506</b>
<b>Patrimonio:</b>			
Capital social	15	509	509
Reserva legal	16	254	254
Resultados acumulados	17	34,714	26,375
<b>Subtotal patrimonio atribuible a los accionistas de la controladora</b>		<b>35,477</b>	<b>27,138</b>
Participaciones no controladora		3	1
<b>Total patrimonio neto</b>		<b>35,480</b>	<b>27,139</b>
<b>Total patrimonio neto y pasivos</b>		<b>74,039</b>	<b>64,645</b>


---

Verónica Vaca  
Gerente General

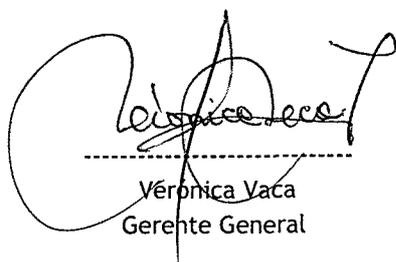

---

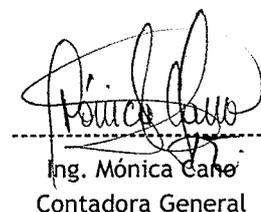
Ing. Mónica Caño  
Contadora General

Ver principales políticas contables  
y notas a los estados financieros consolidados

**REFERENCECORP S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES CONSOLIDADOS**  
(Expresados en miles de dólares)

Años terminados en,	Notas	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
<b>Ingresos por actividades ordinarias:</b>			
Ingresos por concesiones	19	3,857	4,180
Ingresos por primas	22	5,696	5,410
Ingresos por prestación de servicios		6	-
		<u>9,559</u>	<u>9,590</u>
<b>Gastos:</b>			
Depreciación	8 y 9	(1,062)	(1,055)
Beneficios a empleados		(47)	(47)
Costo financiero		(94)	(144)
Mantenimiento de edificios		(25)	(110)
Contribuciones e impuesto		(886)	(771)
Honorarios profesionales		(58)	(49)
Otros gastos		(277)	(183)
		<u>(2,449)</u>	<u>(2,359)</u>
Otros ingresos	20	2,870	3,700
Utilidad antes de impuesto a la renta		9,980	10,931
Gasto por impuesto a la renta corriente	13	(1,641)	(1,627)
		<u>8,339</u>	<u>9,304</u>
<b>Utilidad del año y total resultado integral del año</b>			
		<u>8,339</u>	<u>9,304</u>
<b>Resultados integrales atribuibles a:</b>			
Accionista mayoritario		8,339	9,304
Participaciones minoritarias		-	-
		<u>8,339</u>	<u>9,304</u>
<b>Ganancia del ejercicio</b>			
		<u>8,339</u>	<u>9,304</u>

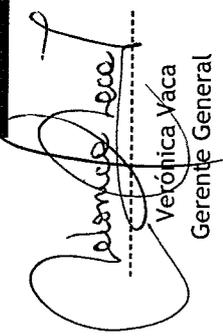
  
-----  
Verónica Vaca  
Gerente General

  
-----  
Ing. Mónica Cano  
Contadora General

Ver principales políticas contables  
y notas a los estados financieros consolidados

**REFERENCORP S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADOS**  
 (Expresados en miles de dólares)

	Resultados acumulados				Cambios en patrimonio neto atribuible a la controladora		Total patrimonio neto	
	Capital social	Reserva legal	Utilidades retenidas	Provenientes de la adopción de las NIIF	Subtotal	Cambios en participación no controladora		
Saldo al 31 de diciembre de 2013	509	254	6,369	10,702	17,071	17,834	1	17,835
Resultado integral total del año	-	-	9,304	-	9,304	9,304	-	9,304
Saldo al 31 de diciembre de 2014	509	254	15,673	10,702	26,375	27,138	1	27,139
Incremento por participación no controladora	-	-	-	-	-	-	2	2
Resultado integral total del año	-	-	8,339	-	8,339	8,339	-	8,339
Saldo al 31 de diciembre de 2015	509	254	24,012	10,702	34,714	35,477	3	35,480

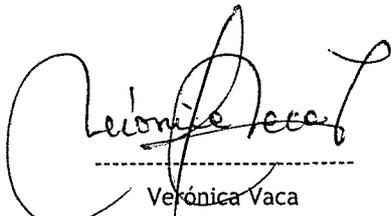
  
 Verónica Yaca  
 Gerente General

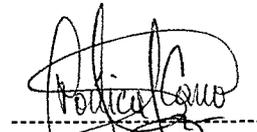
  
 Mónica Cano  
 Contadora General

Ver principales políticas contables  
 y notas a los estados financieros consolidados

**REFERENCORP S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS**  
(Expresados en miles de dólares)

Años terminados en,	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
<b>Flujos de efectivo en actividades de operación:</b>		
Recibido de clientes y compañía relacionada	8,414	8,550
Pagado a proveedores y empleados	(1,236)	(270)
Costos financieros	(94)	(144)
Pago de impuesto a la renta	(1,646)	(1,607)
Otros ingresos (gastos), netos	23	(212)
<b>Flujo neto de efectivo provisto por actividades de operación</b>	<b>5,461</b>	<b>6,317</b>
<b>Flujos de efectivo en actividades de inversión:</b>		
Dividendos recibidos por inversiones en asociadas	1,454	-
Compras y ventas de obras en curso y propiedades de inversión	(7,255)	(4,990)
Compra de acciones y participaciones de terrenos	(3,578)	(181)
<b>Flujos neto de efectivo utilizado en actividades de inversión</b>	<b>(9,379)</b>	<b>(5,171)</b>
<b>Flujos de efectivo en actividades de financiamiento:</b>		
Obligaciones con instituciones financieras	4,376	(1,084)
Efectivo neto recibido de préstamos de compañías relacionadas	750	-
Dividendos pagados a los accionistas	(1,400)	-
Efectivo recibido por aportes en efectivo de accionistas	2	1
<b>Flujos neto de efectivo provisto (utilizado) en actividades de financiamiento</b>	<b>3,728</b>	<b>(1,083)</b>
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(190)	63
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	2,845	2,782
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</b>	<b>2,655</b>	<b>2,845</b>

  
-----  
Verónica Vaca  
Gerente General

  
-----  
Ing. Mónica Cano  
Contadora General

Ver principales políticas contables  
y notas a los estados financieros consolidados