

REFERENCECORP S.A. Y SUBSIDIARIA

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe de los Auditores Independientes	1
Estado consolidado de situación financiera	5
Estado consolidado de resultado integral	6
Estado consolidado de cambios en el patrimonio	7
Estado consolidado de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros consolidados	9

Abreviaturas:

CINIIF	Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
FV	Valor razonable (Fair value)
IASB	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad
IESBA	Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores
IVA	Impuesto al Valor Agregado
NIA	Normas Internacionales de Auditoría
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
SRI	Servicio de Rentas Internas
US\$	U.S. dólares
VIC	Valor Inicial de Concesión
VMC	Valores Mensuales de Concesión
VUC	Valor Único de Concesión



Deloitte & Touche
Av. Amazonas N3517
Telf: (593 2) 381 5100
Quito - Ecuador

Tulcán 803
Telf: (593 4) 370 0100
Guayaquil - Ecuador

www.deloitte.com/ec

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de Referencecorp S.A.:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados que se adjuntan de Referencecorp S.A. y Subsidiaria que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y los correspondientes estados consolidados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Referencecorp S.A. y su subsidiaria al 31 de diciembre del 2016, el resultado consolidado de sus operaciones y sus flujos consolidados de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados*". Somos independientes de Referencecorp S.A. de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Asuntos de énfasis

- Los estados financieros consolidados de Referencecorp S.A. y su subsidiaria por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014, fueron examinados por otros auditores, quienes emitieron una opinión sin salvedades el 26 de abril del 2016 y el 30 de marzo de 2015, respectivamente.

Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Conozca en www.deloitte.com/ec/conozcanos la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

Member of Deloitte Touche Tohmatsu

- La Administración de Referencecorp S.A. con posterioridad a la emisión de los estados financieros consolidados auditados, ajustó ciertos saldos por los años terminados el 31 de diciembre del 2015 y 2014, cuyos efectos se presentan con mayor detalle con la Nota 17. Nosotros revisamos los ajustes mencionados precedentemente y descritos en la Nota 17, los cuales fueron realizados por la Administración de la Compañía. En nuestra opinión, tales ajustes son apropiados y han sido adecuadamente aplicados en los estados financieros consolidados al 31 de diciembre del 2015 y 2014. Nosotros no fuimos contratados para auditar, revisar y aplicar procedimientos de auditoría a los estados financieros consolidados por los años 2015 y 2014; consecuentemente, no expresamos una opinión sobre los estados financieros consolidados por los años terminados el 31 de diciembre del 2015 y 2014, tomados en su conjunto.

Información presentada en adición a los estados financieros consolidados

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de Gerencia a la Junta de Accionistas, pero no incluye el juego completo de estados financieros consolidados y nuestro informe de auditoría. Se espera que dicha información sea puesta a nuestra disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta. Si basados en el trabajo que hemos efectuado, concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto. No tenemos nada que reportar en relación a esta información.

Una vez que leamos el Informe anual de Gerencia a la Junta de Accionistas, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto a los accionistas de la Compañía.

Responsabilidad de la administración de la compañía por los estados financieros consolidados

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros consolidados libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía y su subsidiaria.

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

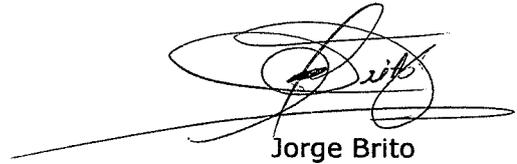
Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtuvimos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, evaluamos si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Deloitte & Touche

Quito, Abril 26, 2017
Registro No. 019



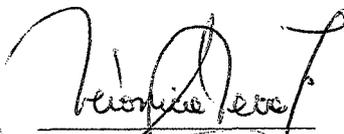
Jorge Brito
Socio
Licencia No. 21540

REFERENCECORP S.A. Y SUBSIDIARIA

**ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

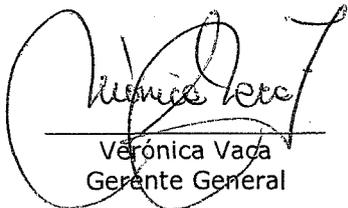
<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	(Restablecidos)		
		<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
		(en miles de U.S. dólares)		
ACTIVOS CORRIENTES:				
Bancos	4	1,968	2,655	2,845
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar		44	72	423
Otros activos financieros	15	800	236	860
Activos por impuestos	10	1,468	1,934	2,111
Otros activos	5	<u>76</u>	<u>82</u>	<u>75</u>
Total activos corrientes		<u>4,356</u>	<u>4,979</u>	<u>6,314</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:				
Propiedades de inversión	6	49,236	48,631	43,426
Inversiones en asociadas	7	17,948	16,225	12,790
Muebles y equipos		26	26	39
Activos por impuestos	10	531	318	
Otros activos financieros	15		860	
Otros activos	5	<u>447</u>	<u>1,957</u>	<u>777</u>
Total activos no corrientes		<u>68,188</u>	<u>68,017</u>	<u>57,032</u>
TOTAL		<u>72,544</u>	<u>72,996</u>	<u>63,346</u>

Ver notas a los estados financieros consolidados


Verónica Vaca
Gerente General


Mónica Caño
Contadora General

<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>	<u>Notas</u>	(Restablecidos)		
		<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
		(en miles de U.S. dólares)		
PASIVOS CORRIENTES:				
Préstamos	8	919	5,807	1,174
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	9	4,106	9,193	10,585
Pasivos por impuestos corrientes	10	956	1,144	1,198
Ingresos diferidos	11	<u>2,892</u>	<u>2,743</u>	<u>3,352</u>
Total pasivos corrientes		<u>8,873</u>	<u>18,887</u>	<u>16,309</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:				
Préstamos	8	6,194	750	
Ingresos diferidos	11	<u>17,014</u>	<u>19,180</u>	<u>21,197</u>
Total pasivos no corrientes		<u>23,208</u>	<u>19,930</u>	<u>21,197</u>
Total pasivos		<u>32,081</u>	<u>38,817</u>	<u>37,506</u>
PATRIMONIO:				
	13			
Capital social		509	509	509
Reserva legal		254	254	254
Utilidades retenidas		<u>39,699</u>	<u>33,415</u>	<u>25,076</u>
Patrimonio atribuible a los accionistas de controladora		40,462	34,178	25,839
Participación no controladora		<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>
Total patrimonio		<u>40,463</u>	<u>35,179</u>	<u>25,840</u>
TOTAL		<u>72,544</u>	<u>72,996</u>	<u>63,346</u>


 Verónica Vaca
 Gerente General

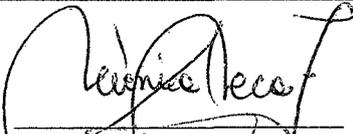

 Mónica Cano
 Contadora General

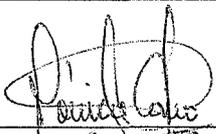
REFERENCECORP S.A. Y SUBSIDIARIA

**ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

		Año terminado	
	<u>Notas</u>	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
		(en miles de U.S. dólares)	
INGRESOS:			
Ingreso por concesión de locales	14	2,857	3,856
Ingreso por primas	15	5,460	5,696
Ingreso por arriendos	16	1,305	6
Ingreso por inversiones en asociadas	7	1,503	1,504
Otros ingresos		<u>56</u>	<u>1,559</u>
Total ingresos		<u>11,181</u>	<u>12,621</u>
GASTOS:			
Gastos por depreciación y deterioro		(1,375)	(1,064)
Contribuciones e impuestos		(965)	(881)
Costos financieros		(511)	(66)
Honorarios profesionales		(71)	(49)
Beneficios a empleados		(50)	(47)
Pérdidas por inversiones en asociadas		(50)	(193)
Mantenimiento de edificios		(47)	(31)
Comisiones		(20)	(68)
Servicios básicos		(25)	(13)
Otros gastos		<u>(333)</u>	<u>(229)</u>
Total gastos		<u>(3,447)</u>	<u>(2,641)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		<u>7,734</u>	<u>9,980</u>
Gasto por impuesto a la renta corriente	10	<u>(1,450)</u>	<u>(1,641)</u>
UTILIDAD DEL AÑO Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS DE LA CONTROLADORA		<u>6,284</u>	<u>8,339</u>

Ver notas a los estados financieros consolidados


Verónica Vaca
Gerente General

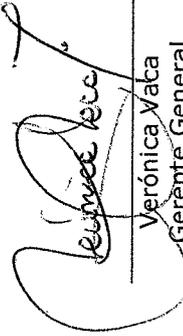

Mónica Cano
Contadora General

REFERENCECORP S.A. Y SUBSIDIARIA

**ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

	Capital social	Reserva legal	Utilidades retenidas ... (en miles de U.S. dólares) ...	Patrimonio atribuible a los Propietarios de la controladora controladoras	Participaciones no controladoras	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2014 previamente reportado	509	254	26,375	27,138	1	27,139
Ajuste Nota 17	<u>509</u>	<u>254</u>	<u>(1,299)</u>	<u>(1,299)</u>	<u>1</u>	<u>(1,299)</u>
Saldos restablecidos al 31 de diciembre del 2014			25,076	25,839		25,840
Utilidad del año			<u>8,339</u>	<u>8,339</u>		<u>8,339</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2015	509	254	33,415	34,178	1	34,179
Utilidad del año			<u>6,284</u>	<u>6,284</u>		<u>6,284</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2016	<u>509</u>	<u>254</u>	<u>39,699</u>	<u>40,462</u>	<u>1</u>	<u>40,463</u>

Ver notas a los estados financieros consolidados


Verónica Yaca
Gerente General


Mónica Canó
Contadora General

REFERENCECORP S.A. Y SUBSIDIARIA

**ESTADO CONSOLIDADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

	Año terminado	
	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO DE (EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	7,688	8,436
Pagos a proveedores y a empleados	(1,070)	(1,048)
Impuesto a la renta	(1,732)	(1,687)
intereses pagados	<u>(503)</u>	<u>(82)</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación	<u>4,383</u>	<u>5,619</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE (EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición neta de propiedades de inversión	(1,229)	(6,256)
Incremento de construcciones de terceros		(1,178)
Dividendos recibidos	1,503	1,454
Incremento de inversiones, neto de recuperaciones	<u>(1,055)</u>	<u>(3,578)</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(781)</u>	<u>(9,558)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE (EN) ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Incremento (disminución) de préstamos relacionadas	(750)	750
Incremento de préstamo bancario	1,306	5,807
Pago de préstamo bancario		(1,174)
Dividendos pagados	(5,141)	(1,400)
Incremento de otros activos financieros	(800)	(236)
Disminución de otros activos financieros	1,096	
Aportes recibidos de accionistas	<u> </u>	<u> 2</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de (utilizado en) actividades de financiamiento	<u>(4,289)</u>	<u>3,749</u>
BANCOS:		
Disminución neta durante el año	(687)	(190)
Saldos al comienzo del año	<u>2,655</u>	<u>2,845</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	<u>1,968</u>	<u>2,655</u>
TRANSACCIONES QUE NO GENERARÁN FLUJO DE EFECTIVO:		
Incremento de inversiones en asociadas transferidos de construcciones de terceros	<u> 718</u>	<u> </u>
Incremento de propiedades de inversión transferidos de construcciones de terceros	<u> 751</u>	<u> </u>

Ver notas a los estados financieros consolidados


Verónica Vaga
Gerente General


Mónica Cano
Contadora General

REFERENCECORP S.A.

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe de los Auditores Independientes	1
Estado separado de situación financiera	5
Estado separado de resultado integral	6
Estado separado de cambios en el patrimonio	7
Estado separado de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros separados	9

Abreviaturas:

CINIIF	Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
FV	Valor razonable (Fair value)
IASB	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad
IESBA	Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores
IVA	Impuesto al Valor Agregado
NIA	Normas Internacionales de Auditoría
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
SRI	Servicio de Rentas Internas
US\$	U.S. dólares
VIC	Valor Inicial de Concesión
VMC	Valores Mensuales de Concesión
VUC	Valor Único de Concesión

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de Referencecorp S.A.:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros separados que se adjuntan de Referencecorp S.A. que comprenden el estado separado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y los correspondientes estados separados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros separados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Referencecorp S.A. al 31 de diciembre del 2016, el resultado separado de sus operaciones y sus flujos separados de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros separados*". Somos independientes de Referencecorp S.A. de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Asuntos de énfasis

- Los estados financieros separados de Referencecorp S.A. por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014, fueron examinados por otros auditores, quienes emitieron una opinión sin salvedades el 11 de marzo del 2016 y el 30 de marzo de 2015, respectivamente.

La Administración de la Compañía con posterioridad a la emisión de los estados financieros separados auditados, ajustó ciertos saldos por los años terminados el 31 de diciembre del 2015 y 2014, cuyos efectos se presentan con mayor detalle con la Nota 16. Nosotros revisamos los ajustes mencionados precedentemente y descritos en la Nota 16, los cuales fueron realizados por la Administración de la Compañía. En nuestra opinión,

tales ajustes son apropiados y han sido adecuadamente aplicados en los estados financieros separados al 31 de diciembre del 2015 y 2014. Nosotros no fuimos contratados para auditar, revisar y aplicar procedimientos de auditoría a los estados financieros separados por los años 2015 y 2014; consecuentemente, no expresamos una opinión sobre los estados financieros separados por los años terminados el 31 de diciembre del 2015 y 2014, tomados en su conjunto.

- Informamos que, la Compañía también prepara estados financieros consolidados conforme lo requieren las NIIF. Los estados financieros separados adjuntos se presentan por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.

Información presentada en adición a los estados financieros separados

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de Gerencia a la Junta de Accionistas, pero no incluye el juego completo de estados financieros separados y nuestro informe de auditoría. Se espera que dicha información sea puesta a nuestra disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

Nuestra opinión sobre los estados financieros separados de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros separados, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta. Si basados en el trabajo que hemos efectuado, concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto. No tenemos nada que reportar en relación a esta información.

Una vez que leamos el Informe anual de Gerencia a la Junta de Accionistas, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto a los accionistas de la Compañía.

Responsabilidad de la administración de la compañía por los estados financieros separados

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros separados

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros separados en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros separados.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros separados, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtuvimos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, evaluamos si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros separados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros separados, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros separados representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

The logo for Deloitte & Touche, featuring the company name in a stylized, cursive script.

Quito, Abril 26, 2017
Registro No. 019

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jorge Brito', enclosed within a circular scribble.

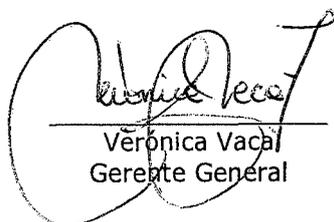
Jorge Brito
Socio
Licencia No. 21540

REFERENCECORP S.A.

**ESTADO SEPARADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	(Restablecidos)		
		<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
		(en miles de U.S. dólares)		
ACTIVOS CORRIENTES:				
Bancos	4	1,739	2,094	2,845
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar		41	58	422
Otros activos financieros	14	800	1,474	860
Activos por impuestos corrientes	9	1,097	1,647	2,111
Otros activos	5	<u>76</u>	<u>82</u>	<u>75</u>
Total activos corrientes		<u>3,753</u>	<u>5,355</u>	<u>6,313</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:				
Propiedades de inversión	6	37,366	38,458	39,501
Inversiones en subsidiaria y asociadas	7	22,729	19,985	16,715
Muebles y equipos		26	26	39
Otros activos financieros	14		860	
Otros activos	5	<u>447</u>	<u>1,957</u>	<u>777</u>
Total activos no corrientes		<u>60,568</u>	<u>61,286</u>	<u>57,032</u>
TOTAL		<u>64,321</u>	<u>66,641</u>	<u>63,345</u>

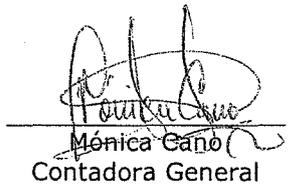
Ver notas a los estados financieros separados


Verónica Vacal
Gerente General


Mónica Cano
Contadora General

<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>	<u>Notas</u>	(Restablecidos)		
		<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
		(en miles de U.S. dólares)		
PASIVOS CORRIENTES:				
Préstamo				1,174
Otras cuentas por pagar	8	4,034	9,177	10,585
Pasivos por impuestos corrientes	9	956	1,140	1,198
Ingresos diferidos	10	<u>2,610</u>	<u>2,617</u>	<u>3,352</u>
Total pasivos corrientes		<u>7,600</u>	<u>12,934</u>	<u>16,309</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:				
Préstamo	14		750	
Ingresos diferidos	10	<u>16,258</u>	<u>18,778</u>	<u>21,197</u>
Total pasivos no corrientes		<u>16,258</u>	<u>19,528</u>	<u>21,197</u>
Total pasivos		<u>23,858</u>	<u>32,462</u>	<u>37,506</u>
PATRIMONIO:				
Capital social	12	509	509	509
Reserva legal		254	254	254
Utilidades retenidas		<u>39,700</u>	<u>33,416</u>	<u>25,076</u>
Total patrimonio		<u>40,463</u>	<u>34,179</u>	<u>25,839</u>
TOTAL		<u>64,321</u>	<u>66,641</u>	<u>63,345</u>


 Verónica Vaca
 Gerente General


 Mónica Caño
 Contadora General

REFERENCECORP S.A.

**ESTADO SEPARADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

		Año terminado	
	<u>Notas</u>	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
		(en miles de U.S. dólares)	
INGRESOS:			
Ingreso por concesión de locales	13	2,857	3,856
Ingreso por primas	14	5,460	5,696
Ingreso por inversiones en asociadas	7	1,773	1,504
Otros ingresos		<u>56</u>	<u>1,551</u>
Total ingresos		<u>10,146</u>	<u>12,607</u>
GASTOS:			
Gastos por depreciación y deterioro		(1,100)	(1,064)
Contribuciones e impuestos		(944)	(856)
Honorarios profesionales		(52)	(40)
Beneficios a empleados		(50)	(47)
Pérdidas por inversiones en asociadas		(50)	(358)
Costos financieros		(8)	(66)
Mantenimiento de edificios			(25)
Otros gastos		<u>(263)</u>	<u>(170)</u>
Total gastos		<u>(2,467)</u>	<u>(2,626)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		<u>7,679</u>	<u>9,981</u>
Gasto por impuesto a la renta corriente	9	(1,395)	(1,641)
UTILIDAD DEL AÑO Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL		<u>6,284</u>	<u>8,340</u>

Ver notas a los estados financieros separados


Verónica Vaca
Gerente General

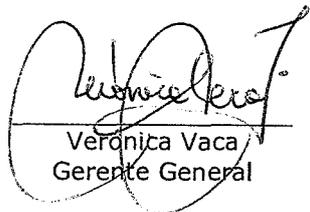

Mónica Caño
Contadora General

REFERENCECORP S.A.

**ESTADO SEPARADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Utilidades retenidas</u>	<u>Total</u>
			... (en miles de U.S. dólares) ...	
Saldos al 31 de diciembre del 2014 previamente reportado	509	254	26,375	27,138
Ajuste (Nota 16)	—	—	<u>(1,299)</u>	<u>(1,299)</u>
Saldos restablecidos al 31 de diciembre del 2014	509	254	25,076	25,839
Utilidad del año	—	—	<u>8,340</u>	<u>8,340</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2015	509	254	33,416	34,179
Utilidad del año	—	—	<u>6,284</u>	<u>6,284</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2016	<u>509</u>	<u>254</u>	<u>39,700</u>	<u>40,463</u>

Ver notas a los estados financieros separados


Verónica Vaca
Gerente General


Mónica Carro
Contadora General

REFERENCECORP S.A.

**ESTADO SEPARADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

	Año terminado	
	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO DE (EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	5,862	7,907
Pagos a proveedores y a empleados	(716)	(350)
Impuesto a la renta	(1,584)	(1,646)
intereses pagados	—	(54)
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación	<u>3,562</u>	<u>5,857</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE (EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición neta de propiedades de inversión	(8)	(8)
Incremento de construcciones de terceros	—	(1,178)
Dividendos recibidos	1,503	1,454
Incremento de inversiones, neto de recuperaciones	(1,055)	(3,578)
Flujo neto de efectivo proveniente de (utilizado en) actividades de inversión	<u>440</u>	<u>(3,310)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Incremento (disminución) de préstamos relacionadas	(750)	750
Pago de obligaciones financieras	—	(1,174)
Dividendos pagados	(5,141)	(1,400)
Incremento de otros activos financieros	(800)	(1,474)
Disminución de otros activos financieros	2,334	—
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	<u>(4,357)</u>	<u>(3,298)</u>
BANCOS:		
Disminución neta durante el año	(355)	(751)
Saldo al comienzo del año	<u>2,094</u>	<u>2,845</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	<u>1,739</u>	<u>2,094</u>
TRANSACCIÓN QUE NO GENERÓ FLUJO DE EFECTIVO:		
Incremento de inversiones transferidos de construcciones de terceros	<u>1,469</u>	—

Ver notas a los estados financieros separados


Verónica Vaca
Gerente General


Mónica Cano
Contadora General