

REFERENCECORP S.A. Y SUBSIDIARIA

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

1. INFORMACIÓN GENERAL

Referencecorp S.A., (la Compañía) está constituida en el Ecuador desde el 11 de febrero del 2005 y su actividad principal es la promoción, desarrollo y la administración de centros comerciales, para reunir en un solo concepto a un conjunto de marcas y servicios que se ofrecen en un mismo espacio físico. Para el cumplimiento de este objetivo podrá efectuar toda clase de actos y contratos, cualquier sea su naturaleza, permitidos y no prohibidos por las leyes ecuatorianas.

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

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

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

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

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 la Compañía y su subsidiaria no mantienen empleados.

La información contenida en estos estados financieros consolidados es responsabilidad de la administración de la Compañía y su subsidiaria.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento - Los estados financieros consolidados han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

2.2 Moneda funcional - La moneda funcional de Referencecorp S.A. y su subsidiaria es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

2.3 Bases de preparación - Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre las bases del costo histórico, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo.

El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, La Compañía y su subsidiaria tienen en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y o de revelación en los estados financieros consolidados, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las transacciones relacionadas a pagos basados en acciones que se encuentran dentro del alcance de la NIIF 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la NIC 17, y las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

Los importes de las notas a los estados financieros consolidados están expresados en miles de U.S. dólares, excepto cuando se especifique lo contrario.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros consolidados.

2.4 Bases de consolidación - Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros de Referencecorp S.A. y su subsidiaria. Todas las transacciones y saldos entre Referencecorp S.A. y su subsidiaria son eliminados en la consolidación. Una compañía tiene control cuando:

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

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

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

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

La consolidación de una subsidiaria inicia cuando la Compañía adquiere el control de la subsidiaria, y cesa, cuando esta pierde el control de la misma.

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

Cuando sea necesario, se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias en relación a las políticas contables de la Compañía.

2.5 Bancos - Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos en cuentas corrientes y de ahorros en bancos locales y del exterior.

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

Conforme al método de participación, la inversión en compañía asociada se contabiliza en el estado de situación financiera al costo, ajustado por cambios posteriores a la adquisición en la participación de la Compañía en los activos netos de la compañía asociada, menos cualquier deterioro en el valor de las inversiones individuales. Las pérdidas de una asociada en exceso respecto a la participación de la Compañía se reconocen siempre y cuando la Compañía haya contraído alguna obligación legal o implícita o haya hecho pagos en nombre de la asociada. Los dividendos declarados se registran disminuyendo el saldo de la inversión.

2.7 Propiedades de inversión - Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la

transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor.

La vida útil de los edificios es de 30 a 40 años y de componentes de edificios 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.

2.8 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.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, no se determinó deterioro de los activos tangibles.

2.9 Impuestos - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

2.9.1 Impuesto corriente - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía y su subsidiaria por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.9.2 Impuestos diferidos - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponderables. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía y su subsidiaria dispongan de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas y leyes fiscales que han sido aprobadas o prácticamente aprobadas al final del período que se informa.

La Compañía y su subsidiaria compensan activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo sí, tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía y su subsidiaria tienen la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

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

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la Compañía y su subsidiaria no han realizado transacciones que generen activos o pasivos por impuestos diferidos.

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

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

2.11 Arrendamientos - Se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

2.11.1 La subsidiaria como arrendador - 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.

2.12 Reconocimiento de ingresos - Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía y su subsidiaria puedan otorgar.

2.12.1 Ingresos por concesiones - Corresponden a los valores que los concesionarios pagan por el derecho de uso del Centro Comercial Quicentro Shopping del Sur, denominados Valor Único de Concesión

(VUC) y Valor Inicial de Concesión (VIC). Los cuales son registrados al momento del pago como ingresos diferidos (en el pasivo) y posteriormente los ingresos son reconocidos utilizando la base de realización de acuerdo al tiempo de vigencia del contrato (Nota 16). Los ingresos diferidos por más de 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera se clasifican como pasivos no corrientes.

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

Mediante contrato celebrado entre Referencecorp S.A. y DK Management Services S.A., compañía relacionada, (Nota 16) ésta asume la explotación y operación comercial del Centro Comercial Quicentro Shopping del Sur, incluyendo la recaudación de los valores mensuales de concesión y alícuotas de mantenimiento que deban cancelar todos los concesionarios del centro comercial. Los ingresos por primas corresponden a los valores mensuales de concesión de DK Management Services S.A. cancelará a 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.
- 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

2.12.3 Ingreso por arriendos - La política de la subsidiaria para el reconocimiento de ingresos provenientes de arriendos operativos se describe en la Nota 2.12 y es consistente con la de la Compañía.

2.13 Costos y gastos - 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.

2.14 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 y su subsidiaria tienen 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.

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

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

2.16.1 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro de valor.

2.16.2 Deterioro de valor de activos financieros - Los activos financieros distintos aquellos designados al valor razonable con cambios en los resultados son probados por deterioro de valor al final de cada período sobre el cual se informa. Un activo financiero estará deteriorado cuando exista evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero se han visto afectados.

Para ciertas categorías de activos financieros, como cuentas comerciales por cobrar, un activo cuyo deterioro no ha sido evaluado individualmente, y es evaluado por deterioro sobre una base colectiva. Entre la evidencia objetiva de que una cartera de cuentas por cobrar podría estar deteriorada se podría incluir la experiencia pasada de la Compañía y su

subsidiaria con respecto al cobro de los pagos, un incremento en el número de pagos atrasados en la cartera.

2.16.3 Baja de un activo financiero - La Compañía y su subsidiaria 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 y su subsidiaria no transfieren ni retienen sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía y su subsidiaria reconocen su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar.

2.17 Pasivos financieros - Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía y su subsidiaria tengan derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.17.1 Otras cuentas por pagar - Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

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

2.18 Reclasificaciones - Ciertas cifras de los estados financieros consolidados de los años 2015 y 2014 fueron reclasificadas para hacerlas comparativas con el año 2016.

2.19 Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera - Las normas nuevas y revisadas de aplicación obligatoria a partir del 1 de enero del 2016, no han tenido un efecto material en los estados financieros consolidados adjuntos.

ESPACIO EN BLANCO

2.20 Normas nuevas revisadas emitidas pero aún no efectivas - La Compañía y su subsidiaria no han aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de periodos que inicien en o después de</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes	Enero 1, 2018
NIIF 16	Arrendamientos	Enero 1, 2019
Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28	Venta o Aportación de Bienes entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto	Fecha a ser determinada
Modificaciones a la NIC 7	Iniciativa de revelación	Enero 1, 2017
Modificaciones a la NIC 12	Reconocimiento de Activos por Impuestos diferidos por pérdidas no realizadas	Enero 1, 2017

Se permite la aplicación anticipada de estas normas nuevas y revisadas.

NIIF 9 Instrumentos financieros

La NIIF 9 emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó posteriormente en octubre del 2010 para incluir los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como su baja en los estados financieros, y en noviembre del 2013, incluyó nuevos requisitos para la contabilidad de cobertura general. En julio del 2014, se emitió otra versión revisada de la NIIF 9, principalmente para incluir lo siguiente:

- Requerimientos de deterioro para activos financieros y,
- Modificaciones limitadas a los requisitos de clasificación y medición al introducir una categoría de medición a "valor razonable con cambios en otro resultado integral", para ciertos instrumentos deudores simples.

Los requisitos claves de la NIIF 9:

- Todos los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la NIC 39 - Instrumentos Financieros, se reconocerán posteriormente a su costo amortizado o valor razonable. Específicamente, los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo sea el de recaudar los flujos de efectivo contractuales, y que tengan flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente por lo general se miden al costo amortizado al final de los periodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocio cuyo objetivo se cumpla tanto al recaudar los flujos de efectivo contractuales como por la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales del activo financiero que dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que solo constituyen pagos de capital e intereses sobre el importe

del principal pendiente, son medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral. Todas las otras inversiones de deuda y de patrimonio se miden a sus valores razonables al final de los períodos contables posteriores. Además, bajo la NIIF 9, las entidades pueden hacer una elección irrevocable para presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de patrimonio (no mantenida para negociar ni que incluya una consideración contingente reconocida por el comprador en una combinación de negocios de acuerdo con NIIF 3) en otro resultado integral, y solo con el ingreso por dividendos generalmente reconocido en el resultado del período.

- En la medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, la NIIF 9 requiere que el importe generado por cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito del referido pasivo, se presente en otro resultado integral, a menos que, el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral genere una asimetría contable en el resultado del período. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados al resultado del período. Según la NIC 39, la totalidad del importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en resultados se presenta en el resultado del período.
- Respecto al deterioro de activos financieros, la NIIF 9 establece un modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada, contrario al modelo de deterioro por pérdida crediticia incurrida, de conformidad con la NIC 39. El modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada requiere que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y cambios en esas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, ya no es necesario que ocurra un evento antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias.

La Administración de la Compañía y su subsidiaria prevén que la aplicación de la NIIF 9 en el futuro puede tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros consolidados y sus revelaciones, en relación con los activos financieros y pasivos financieros de la Compañía y su subsidiaria. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

NIIF 15 Ingresos Procedentes de contratos con los clientes

En mayo del 2014, se emitió la NIIF 15, que establece un modelo extenso y detallado que deben utilizar las entidades en el registro y reconocimiento de ingresos procedentes de contratos con clientes. La NIIF 15 reemplazará el actual lineamiento de reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 Ingresos, la NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones respectivas en la fecha en que entre en vigencia.

El principio fundamental de la NIIF 15 es que una entidad debería reconocer el ingreso que representa la transferencia de bienes o servicios establecidos contractualmente a los clientes, en un importe que refleje la contraprestación que la entidad espera recibir a cambio de bienes o servicios. Específicamente, la norma añade un modelo de 5 pasos para contabilizar el ingreso:

- Paso 1: identificar el contrato con los clientes.
- Paso 2: identificar las obligaciones de ejecución en el contrato.
- Paso 3: determinar el precio de la transacción.
- Paso 4: distribuir el precio de transacción a las obligaciones de ejecución en el contrato.
- Paso 5: reconocer el ingreso cuando (o en la medida que) la entidad satisfaga la obligación.

Según la NIIF 15, una entidad contabiliza un ingreso cuando (o en la medida que) se satisfaga una obligación de ejecución, es decir, cuando el "control" de los bienes y servicios relacionados con una obligación de ejecución particular es transferido al cliente. Se han añadido muchos más lineamientos detallados en la NIIF 15 para poder analizar situaciones específicas. Además, la NIIF 15 requiere amplias revelaciones.

En Abril 2016, el IASB emitió "Clarificaciones a la NIIF 15" en relación a la identificación de obligaciones de ejecución, consideraciones de principal versus agente, así como una guía de aplicación para licencias.

La Administración de la Compañía y su subsidiaria prevén que la aplicación de la NIIF 15 en el futuro puede tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros consolidados y sus revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

NIIF 16 Arrendamientos

La NIIF 16 introduce un modelo integral para la identificación de contratos de arrendamiento y tratamiento contable para arrendador y arrendatario, la NIIF 16 reemplaza la actual guía de arrendamientos incluida en la NIC 17 e interpretaciones relacionadas.

NIIF 16 diferencia entre arrendamientos y contratos de servicio sobre la base de si un activo identificado es controlado por el cliente. La diferenciación entre arrendamiento operativo y arrendamiento financiero ha sido eliminada para la contabilidad del arrendador y es reemplazada por un modelo en el cual el derecho de uso del activo y su correspondiente pasivo tiene que ser reconocido por el arrendador para todos los arrendamientos, excepto los arrendamientos de corto plazo y aquellos con un valor bajo de activo.

El derecho de uso del activo es inicialmente medido al costo y subsecuentemente medido al costo (sujeto a ciertas excepciones) menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, ajustado por cualquier remediación del pasivo del arrendatario. El pasivo del arrendatario es inicialmente medido al valor presente de los pagos del arrendamiento que no son pagados a esa fecha. Posteriormente el pasivo del arrendatario es ajustado por intereses y pagos así como el impacto de las modificaciones al arrendamiento, entre otros. En adición, la clasificación de los flujos de caja de los pagos por arrendamientos operativos que de acuerdo con NIC 17 son presentados como flujos de caja de actividades de operación también tendrá impacto. De acuerdo con el modelo de NIIF 16 los pagos por arrendamiento serán divididos en principal e interés los cuales serán presentados como flujos de caja de actividades de financiamiento y de operación, respectivamente. En contraste a la contabilidad del arrendatario, la NIIF 16 sustancialmente mantiene los requerimientos de NIC 17 para la contabilidad del arrendador y

continúa con el requerimiento de clasificar el arrendamiento como operativo o financiero. Extensas revelaciones son requeridas con NIIF 16.

La Administración de la Compañía y su subsidiaria prevén que la aplicación de la NIIF 16 en el futuro puede tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros consolidados y sus revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

Modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 Venta o Aportación de Activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto

Las modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28 se refieren a situaciones en las que hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente se establece que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contenga un negocio, en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabilicen utilizando el método de participación, se reconocen en el resultado de la controladora sólo en la proporción de la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o negocio conjunto. De igual forma, las ganancias y pérdidas resultantes de la remediación a valor razonable de las inversiones retenidas en alguna subsidiaria anterior (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabilice según el método de participación) se reconocen en el resultado de la anterior controladora sólo en la proporción de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

La fecha efectiva de las modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 fue diferida para una fecha que aún no ha sido determinada, sin embargo, la aplicación anticipada es permitida. La Administración de la Compañía y su subsidiaria no prevén que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros consolidados y sus revelaciones.

Modificaciones a la NIIF 7 Iniciativa de Revelaciones

Las modificaciones requieren a una entidad proveer revelaciones que permitan a los usuarios de estados financieros evaluar los cambios en pasivos que surgen de actividades de financiamiento.

La Administración de la Compañía y su subsidiaria no prevén que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto material sobre los estados financieros consolidados y sus revelaciones.

Modificaciones a la NIC 12 Reconocimiento de Activos por Impuestos Diferidos por Pérdidas no Realizadas

Las modificaciones clarifican lo siguiente:

1. Disminuciones por debajo del costo en el saldo en libros de instrumentos de deuda a tasa fija, medidos a valor razonable, para los cuales la base tributaria se mantiene al costo, da lugar a una diferencia temporaria deducible, independientemente de si el tenedor de los instrumentos de deuda espera recuperar el saldo en libros mediante la venta o por el uso, o si es probable que el emisor pagará todos los flujos de caja contractuales.

2. Cuando una entidad evalúa si existirán utilidades gravables disponibles para ser utilizados como diferencia temporal deducible, y las leyes impositivas restringen la utilización de las pérdidas para deducirse de los ingresos gravables de un tipo específico, una entidad evalúa la diferencia temporaria deducible en combinación con otras diferencias temporarias deducibles de ese mismo tipo, pero de forma separada de otros tipos de diferencias temporarias.
3. La estimación de utilidades gravables futuras puede incluir la recuperación de algún tipo de activo de la entidad por un valor superior al saldo en libros si hay suficiente evidencia que es probable que la entidad alcanzará los mismos; y,
4. En la evaluación de si existen utilidades gravables futuras suficientes, una entidad debe comparar las diferencias temporarias deducibles con las utilidades gravables futuras excluyendo las deducciones impositivas que resulten de la reversión de dichas diferencias temporarias deducibles.

La Administración de la Compañía y su subsidiaria no prevén que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto material sobre los estados financieros consolidados y sus revelaciones.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

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

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía y su subsidiaria han utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

3.1 Deterioro de activos - A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

3.2 Estimación de vidas útiles de edificios y equipos mantenidos como propiedades de inversión - La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.7.

4. BANCOS

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Bancos locales	1,937	2,624
Bancos del exterior	<u>31</u>	<u>31</u>
Total	<u>1,968</u>	<u>2,655</u>

5. OTROS ACTIVOS

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Seguros	76	82
Garantías	2	2
Construcciones de terceros	<u>445</u>	<u>1,955</u>
Total	<u>523</u>	<u>2,039</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	76	82
No corriente	<u>447</u>	<u>1,957</u>
Total	<u>523</u>	<u>2,039</u>

Construcciones de terceros - Al 31 de diciembre del 2016, corresponde a gastos que está realizando Referencecorp S.A. por la construcción de la Torre Ekopark 5, dicha torre será administrada por Ekopark Cinco S.A., empresa en proceso de constitución.

Al 31 de diciembre del 2015 corresponde a los costos incurridos en la construcción del Proyecto Intercambiador del Ciclista ejecutado por la iniciativa privada de las empresas AD Portas S.A. UDLA, Promotora Ekopark S.A. y Referencecorp S.A. El 14 de enero del 2014, se constituyó el Fideicomiso el Ciclista con el objetivo de construir el intercambiador para lo cual éste se encargó de contratar al constructor, fiscalizador y gerente del proyecto; además el Fideicomiso administra los aportes entregados por las empresas antes mencionadas. Este proyecto fue un requerimiento de la Municipalidad de Quito para que se pueda desarrollar el proyecto de Centro Corporativo de Negocios Ekopark. Referencecorp S.A. durante el año 2016, transfirió los valores de la construcción a las Compañías Ekopark Tres S.A. por US\$377 y Ekopark Cuatro S.A. por US\$341, dichos valores constituyen una inversión, y transfirió US\$751 mil a propiedades de inversión.

6. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

	<u>31/12/16</u>	(Restablecido) <u>31/12/15</u>
Construcciones en curso para arrendamiento		10,173
Propiedades en arrendamiento	49,076	38,298
Propiedades para inversión	<u>160</u>	<u>160</u>
Total	<u>49,236</u>	<u>48,631</u>

Construcciones en curso para arrendamiento - Al 31 de diciembre del 2015, corresponde a los costos incurridos en la construcción del edificio denominado "Ekopark Dos" ubicado en la Av. Simón Bolívar y Granados en la ciudad de Quito, vía a Nayón. Un detalle de las construcciones en curso para arrendamiento es como sigue:

	<u>31/12/15</u>
<i>Clasificación:</i>	
Terreno	2,357
Construcciones en curso	<u>7,816</u>
Total	<u>10,173</u>

Propiedades en arrendamiento - Corresponde al centro comercial Quicentro Sur, el mismo que es operado por la compañía relacionada DK Management Services S.A., con quien Referencecorp S.A. firmó un convenio de explotación comercial (Nota 16). Así como un terreno sobre el cual se encuentra constituido un 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 Produbanco S.A., Conauto C.A. y China International Water & Electric Corp CWE. (Nota 16). Un detalle de las propiedades en arrendamiento es como sigue:

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Costo		
Depreciación acumulada	55,738	43,585
	<u>(6,662)</u>	<u>(5,287)</u>
Total	<u>49,076</u>	<u>38,298</u>
	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
<i>Clasificación:</i>		
Terreno	4,282	1,925
Edificios	41,486	34,083
Componentes de edificios y equipos	<u>3,308</u>	<u>2,290</u>
Total	<u>49,076</u>	<u>38,298</u>

Los movimientos de las propiedades de inversión fueron como sigue:

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Componentes de edificios y equipos</u>	<u>Construcciones en curso para arrendamiento</u>	<u>Total</u>
<u>Costo:</u>					
Saldos al 31 de diciembre del 2014	2,002	38,423	3,152	3,925	47,502
Adiciones	1,536		85	6,248	7,869
Bajas	<u>(1,613)</u>				<u>(1,613)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2015	1,925	38,423	3,237	10,173	53,758
Adiciones			8	1,972	1,980
Transferencias	<u>2,357</u>	<u>8,472</u>	<u>1,316</u>	<u>(12,145)</u>	
Saldos al 31 de diciembre del 2016	<u>4,282</u>	<u>46,895</u>	<u>4,561</u>		<u>55,738</u>
<u>Depreciación acumulada y deterioro:</u>					
Saldos al 31 de diciembre del 2014		(3,476)	(760)		(4,236)
Gasto por depreciación		<u>(864)</u>	<u>(187)</u>		<u>(1,051)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2015		(4,340)	(947)		(5,287)
Gasto por depreciación		(1,069)	(256)		(1,325)
Pérdida por deterioro			<u>(50)</u>		<u>(50)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2016		<u>(5,409)</u>	<u>(1,253)</u>		<u>(6,662)</u>
Saldos netos al 31 de diciembre del 2016	<u>4,282</u>	<u>41,486</u>	<u>3,308</u>		<u>49,076</u>

Propiedad para inversión - Corresponde a un terreno ubicado en Nayón, el cual se mantiene como inversión de bienes inmuebles.

Al 31 de diciembre del 2016, el valor razonable de las propiedades de inversión asciende a US\$94.9 millones.

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

7. INVERSIONES EN ASOCIADAS

	% de Tenencia		Valor Nominal	(Restablecidos) Saldo contable y valor patrimonial proporcional		
	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>		<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
<i>Asociadas:</i>						
Centro Comercial Los Chillos S.A.	50	50	325	12,529	9,640	9,592
Inmobiliaria del Olmo - INOLMO S.S.	-	50			2,998 (1)	3,018
Ekopark Tres S.A.	50	50	1,613	3,153	3,317	
Ekopark Cuatro S.A.	50		<u>278</u>	<u>1,780</u>		
Subtotal			<u>2,216</u>	<u>17,462</u>	<u>15,955</u>	<u>12,610</u>
<i>Otras:</i>						
Hidroalto Generación de Energía S.A.	1	1	300	486	270	-
Fideicomiso Acciones PHD						<u>180</u>
Subtotal			<u>300</u>	<u>486</u>	<u>270</u>	<u>180</u>
Total			<u>2,516</u>	<u>17,948</u>	<u>16,225</u>	<u>12,790</u>

Los movimientos de las inversiones en asociadas fueron como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Saldos iniciales al inicio del año	16,225	12,790
Adiciones	2,723	3,578
Disminución de aportes para futuras capitalizaciones	(950)	
Dividendos recibidos	(1,503)	(1,454)
Ajuste al valor patrimonial proporcional ingresos	1,503	1,504
Ajuste al valor patrimonial proporcional pérdidas	<u>(50)</u>	<u>(193)</u>
Saldos al final del año	<u>17,948</u>	<u>16,225</u>

- (1) La Compañía reclasificó el valor que mantenía como inversión en inmobiliaria del Olmo Inolmo S.A., debido a que ésta fue absorbida mediante fusión por el Centro Comercial Los Chillos S.A..

8. PRÉSTAMOS -

	<u>31/12/16</u>	(Restablecido) <u>31/12/15</u>
Garantizado al costo amortizado:		
Préstamo de compañía relacionada (Nota 15)		750
Préstamo bancario y total (1)	<u>7,113</u>	<u>5,807</u>
Total	<u>7,113</u>	<u>6,557</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	919	
No corriente	<u>6,194</u>	<u>6,557</u>
Total	<u>7,113</u>	<u>6,557</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2016 corresponde a un préstamo de la subsidiaria con Banco de Guayaquil S.A. con una tasa de interés anual del 9% con vencimientos mensuales hasta marzo del 2023. Al 31 de diciembre del 2015 corresponde a préstamos con la entidad bancaria antes mencionada, con tasas de interés anual que fluctúan entre el 7.8% y el 9% con vencimientos hasta noviembre del 2016.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, estos préstamos se encuentran garantizados con una hipoteca abierta del terreno y la construcción de la Torre 2 del Centro Corporativo Ekopark (Nota 6).

Al 31 de diciembre del 2016 los intereses registrados en resultados como parte de los costos financieros asciende a US\$503 mil.

9. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Proveedores	19	16
Dividendos por pagar:		
Montangelo Holding Company S.A.	1,900	4,173
Koman PTE. LTD.	975	2,472
Kemiri PTE. Limited	650	1,607
Vitalia Holding S.A.	507	921
Cuentas por pagar compañía relacionada	2	2
Otras cuentas por pagar	<u>53</u>	<u>2</u>
Total	<u>4,106</u>	<u>9,193</u>

10. IMPUESTOS

10.1 Activos y pasivos por impuestos corrientes - Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
<i>Activos por impuestos corrientes:</i>		
Crédito tributario de impuesto al valor agregado	1,865	2,211
Crédito tributario de impuesto a la renta	<u>134</u>	<u>41</u>
Total	<u>1,999</u>	<u>2,252</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	1,468	1,934
No corriente	<u>531</u>	<u>318</u>
Total	<u>1,999</u>	<u>2,252</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Impuesto a la renta por pagar	951	1,140
Impuesto al Valor Agregado - IVA por pagar y retenciones de IVA e impuesto a la renta	<u>5</u>	<u>4</u>
Total	<u>956</u>	<u>1,144</u>

10.2 Conciliación Tributaria - contable del impuesto a la renta corriente - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros consolidados y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	7,734	9,980
Gastos no deducibles	389	519
Ingresos no gravados	(1,453)	(3,038)
Amortización pérdidas tributarias (1)	<u>(83)</u>	<u>-</u>
Utilidad gravable	<u>6,587</u>	<u>7,461</u>
Impuesto a la renta causado (2)	<u>1,450</u>	<u>1,641</u>
Anticipo calculado (3)	<u>427</u>	<u>347</u>
Impuesto a la renta corriente cargado a resultados	<u>1,450</u>	<u>1,641</u>

(1) De acuerdo con disposiciones legales, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco períodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada período, del 25% de las utilidades gravables. Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo por amortizar de pérdidas tributarias de la subsidiaria asciende a US\$81 mil y US\$164 mil respectivamente.

- (2) De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución, y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización
- (3) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias.

Son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2013 al 2016.

10.3 Movimiento de la provisión para impuesto a la renta - Los movimientos de la provisión para impuesto a la renta fueron como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Saldos al comienzo del año	1,099	1,145
Provisión del año	1,450	1,641
Pagos efectuados	<u>(1,732)</u>	<u>(1,687)</u>
Saldos al fin del año	<u>817</u>	<u>1,099</u>
Impuesto a la renta por pagar Referencecorp S.A.	951	1,140
Crédito tributario de la subsidiaria	<u>(134)</u>	<u>(41)</u>
Saldos al fin del año	<u>817</u>	<u>1,099</u>

Pagos efectuados - Incluye retenciones en la fuente y saldo inicial del impuesto a la renta por pagar.

10.4 Impuesto a la renta reconocido en los resultados - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros consolidados y el gasto por impuesto a la renta es como sigue:

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Utilidad según estados financieros consolidados antes de impuesto a la renta	<u>7,734</u>	<u>9,980</u>
Gasto impuesto a la renta	1,701	2,196
Gastos no deducibles	86	113
Ingresos no gravados	(319)	(668)
Amortización pérdidas tributarias	<u>(18)</u>	<u>—</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>1,450</u>	<u>1,641</u>
Tasa de efectiva de impuestos	<u>18.74%</u>	<u>16.44%</u>

10.5 Aspectos tributarios - El 20 de mayo del 2016, se emitió la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad ciudadana para la Reconstrucción y

reactivación de las zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril de 2016, a continuación se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- Se establece la contribución solidaria sobre bienes inmuebles y derechos representativos de capital existentes en Ecuador de propiedad de sociedades no residentes en Ecuador equivalente al 0.9% en general y 1.8% al sujeto pasivo está en paraíso fiscal.
- Se establece la contribución solidaria del 3% sobre la utilidad gravable del ejercicio fiscal 2015, aplicado a las sociedades que realicen actividades económicas, y que fueren sujetos pasivos de impuesto a la renta.
- Exoneración del pago del impuesto a la renta por cinco años a las inversiones realizadas en las provincias de Manabí y Esmeraldas.
- Exoneración del Impuesto a la Salida de Dividas ISD y aranceles aduaneros, a las importaciones efectuadas a favor de contribuyentes que hayan sufrido una afectación económica directa en sus activos productivos como consecuencia del desastre natural y que tengan su domicilio en las provincias de Manabí y Esmeraldas.
- Incremento de la tarifa del IVA al 14% por el período de un año.
- Devolución o compensación de 2 puntos porcentuales adicionales del IVA pagado por las transacciones realizadas con dinero electrónico.
- Exoneración del pago del saldo del impuesto a la renta correspondiente al ejercicio fiscal 2015, a los sujetos pasivos que hayan sufrido una afectación directa en sus activos o actividad económica, como consecuencia del desastre natural, cuyo domicilio sea en las zonas afectadas. Los sujetos pasivos que ya hubieren cancelado dicho saldo tendrán derecho a la devolución del mismo.

10.6 Precios de transferencia - De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía y su subsidiaria con partes relacionadas durante el año 2016 y 2015, no superaron el importe acumulado mencionado.

11. INGRESOS DIFERIDOS

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Ingresos diferidos por concesiones	18,868	21,395
Ingresos diferidos por arriendos	<u>1,038</u>	<u>528</u>
Total	<u>19,906</u>	<u>21,923</u>

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	2,892	2,743
No Corriente	<u>17,014</u>	<u>19,180</u>
Total	<u>19,906</u>	<u>21,923</u>

Ingresos diferidos por concesiones - Constituyen valores recibidos por adelantado de los locales concesionados por primas de integración equivalentes al Valor Único de Concesión (VUC) y Valor Inicial de Concesión (VIC). Estos valores son reconocidos como ingresos en fusión del plazo de los contratos de concesión (Nota 16). Los movimientos de ingresos diferidos por concesiones fueron como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Saldos al comienzo del año	21,395	24,549
Incrementos	83	382
Devoluciones	(19)	
Reconocimiento como ingreso (Nota 14)	<u>(2,591)</u>	<u>(3,536)</u>
Saldos al final del año	<u>18,868</u>	<u>21,395</u>

Ingresos diferidos por arriendos - Corresponde a los valores recibidos por adelantado de Nestlé Ecuador S.A. y China International Water and Electric C.W.E. Estos valores son reconocidos como ingresos diferidos en función del plazo de los contratos de arrendamiento (Nota 16).

Los movimientos de los ingresos diferidos por arriendos fueron como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Saldos al comienzo del año	528	
Incrementos	652	528
Reconocimiento como ingreso	<u>(142)</u>	—
Saldos al final del año	<u>1,038</u>	<u>528</u>

12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

12.1 Gestión de riesgos financieros - En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y en consecuencia, sus resultados

A continuación se presenta una definición del riesgo que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éste y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

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

12.1.2 Riesgo de mercado - Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres subtipos de riesgo: riesgo de tasa de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio. La Compañía 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 las regalías es determinado por la Compañía y no por el mercado.

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

12.1.4 Riesgo de capital - La Compañía gestiona su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus 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.

12.2 Categorías de instrumentos financieros - El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía es como sigue:

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
<u>Activos financieros:</u>		
Costo amortizado:		
Bancos (Nota 4)	1,968	2,655
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	44	72
Otros activos financieros (Nota 15)	<u>800</u>	<u>1,096</u>
Total	<u>2,812</u>	<u>3,823</u>
<u>Pasivos financieros:</u>		
Préstamos (Nota 8)	7,113	6,557
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar (Nota 9)	<u>4,106</u>	<u>9,193</u>
Total	<u>11,219</u>	<u>15,750</u>

12.3 Valor razonable de los instrumentos financieros - La Administración considera que los importes en libros de los activos y pasivos reconocidos al costo amortizado en los estados financieros consolidados se aproximan a su valor razonable.

13. PATRIMONIO

13.1 Capital social - El capital social autorizado consiste de 508,997 acciones de US\$1.00 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

13.2 Reserva legal - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

13.3 Utilidades retenidas - Un resumen de las utilidades retenidas es como sigue:

	<u>31/12/16</u>	(Restablecidos)	
		<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Utilidades retenidas - distribuibles:	28,997	22,713	14,374
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	<u>10,702</u>	<u>10,702</u>	<u>10,702</u>
Total	<u>39,699</u>	<u>33,415</u>	<u>25,076</u>

Los saldos de las siguientes cuentas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF y de los saldos según PCGA anteriores, los cuales según Resolución emitida

por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2011, podrán ser utilizados de la siguiente forma:

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

13.4 Dividendos - A partir del año 2010, los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran sujetos a retención para efectos del impuesto a la renta.

14. INGRESOS POR CONCESIÓN DE LOCALES

	Año terminado	
	31/12/16	31/12/15
Ingresos por concesiones de locales	2,591	3,536
Ingresos por alícuotas	<u>266</u>	<u>320</u>
Total	<u>2,857</u>	<u>3,856</u>

15. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

15.1 Transacciones -

Compañía	Relación	Transacción	Año terminado	
			31/12/16	31/12/15
<i>Ingresos operativos:</i>				
DK Management Services S.A. y total	Relacionada	Primas cobradas	<u>5,460</u>	<u>5,696</u>
<i>Compras:</i>				
Ekron Construcciones S.A.	Comercial	Pagos para construcciones		140
CCH Centro Comercial Los Chillos S.A.	Comercial	Dividendos cobrados	1,503	1,454
DK Management Services S.A.	Comercial	Gastos operativos		52
DK Terra S.A.	Comercial	Gastos operativos		18
Ekopark Tres S.A.	Comercial	Aportes de capital	377	
Ekopark Cuatro S.A.	Comercial	Aportes de capital	<u>341</u>	
Total			<u>2,221</u>	<u>1,664</u>

15.2 Saldos - Un resumen de los saldos de otros activos financieros y préstamos a relacionadas, es como sigue:

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
<u>Otros activos financieros:</u>		
Inmobiliaria del Olmo INOLMO S.A.		860
Fideicomiso Intercambiador el Ciclista		236
Ekopark Cuatro S.A.	<u>800</u>	<u> </u>
Total	<u>800</u>	<u>1,096</u>
<u>Clasificación:</u>		
Corriente	800	236
No Corriente	<u> </u>	<u>860</u>
Total	<u>800</u>	<u>1,096</u>
<u>Préstamo de compañías relacionadas:</u>		
Ekopark Tres S.A. y to´ +{tal	<u> </u>	<u>750</u>

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, estos préstamos no generan intereses y no tienen plazo de vencimiento establecido.

15.3 Compensación del personal clave de la gerencia - La compensación de los ejecutivos y otros miembros claves de la gerencia durante el año fue la siguiente:

	Año terminado	
	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Beneficios pagados	<u>50</u>	<u>47</u>

La compensación de los ejecutivos clave es determinada con base en el rendimiento de los individuos y las tendencias del mercado.

16. COMPROMISOS

Los compromisos más importantes de la Compañía y su subsidiaria, al 31 de diciembre del 2016 y 2015, se detallan a continuación:

Contrato de explotación comercial - Con fecha 1 de enero del 2015, Referencecorp S.A. 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 "QUICENTTRO SHOPPING DEL SUR", lo que implica que se encargará de toda su operación que incluye: la búsqueda de empresarios y empresas interesadas en integrar sus negocios al Centro Comercial; la negociación con los mismos; la firma de los contratos de integración empresarial o de concesión comercial; la facturación de los valores acordados en los antes mencionados contratos, con excepción a los valores correspondientes al Valor Inicial de Concesión, Prima Inicial de Integración o sus equivalentes, cuya facturación corresponderá directamente al Centro Comercial Quicentro Shopping del Sur; y, la recaudación de los valores que le correspondan, establecidos en los contratos de integración empresarial y de concesión

comercial, que incluyen los gastos por servicios administrativos correspondientes. Así mismo, será responsabilidad de DK Management Services S.A., la provisión de todas las facilidades y servicios que los empresarios integrados requieran para un adecuado funcionamiento, así como la planificación de la oferta de servicios que debe hacer el Centro Comercial a su clientela. Por otro lado será responsabilidad de DK Management Services S.A., atraer a los clientes de los negocios de los empresarios integrados, actividades que corresponden a su objeto social, también conviene entregar la operación y explotación comercial de todas las vallas, pantallas y espacios publicitarios que se encuentran dentro del centro comercial, o que se construyan o instalen en el futuro. En esta virtud, DK Management Services S.A. se obliga a la operación, administración y explotación comercial de los espacios antes mencionados, por lo que Referencecorp S.A. no tiene ninguna participación en la operación del centro comercial "Quicentro Shopping del Sur". Dicho contrato establece principalmente que DK Management Services S.A. cancelará a la Compañía un porcentaje del 80% sobre los valores mensuales de concesión (VMC) facturados en el Centro Comercial Quicentro Shopping del Sur, además del equivalente al 5% del total de la facturación mensual antes de impuestos, sobre el total del valor de facturación que se realice por el concepto de explotación de vallas, pantallas y espacios publicitarios de conformidad con las estipulaciones del presente contrato; este valor no incluye IVA.

Contratos de Concesión - Referencecorp S.A. al 31 de diciembre del 2016 y 2015 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.

A continuación, se detalla un resumen de los principales contratos celebrados por la subsidiaria vigentes al 31 de diciembre de 2016.

- a) **Contrato de Arrendamiento Nestlé Ecuador S.A** - La subsidiaria mediante escritura pública, el día 24 de marzo del 2015 celebró un contrato de arrendamiento con Nestlé, considerando como fecha de inicio del arriendo el 1 de marzo del 2016. Nestlé ha entregado a la Compañía un valor de US\$528,565 como anticipo. La totalidad de la suma anticipada será descontada del arriendo, a partir del 1 de marzo, a razón de US\$12,585 mensuales líquidos, durante los 42 meses del arrendamiento.
- b) **Contrato Cafetería Produbanco** - La subsidiaria el 22 de abril del 2015 celebró un contrato de arrendamiento con Banco de la Producción S.A. Produbanco. El plazo de duración será de 10 años a partir del 1 de marzo del 2016. Los cánones de arriendo durante el primer año serán de US\$4,046, mientras que a partir del segundo año se realizará un incremento de mínimo el 4% y máximo el 8% conforme al Índice de Precios al Consumidor que publica el INEN. El inmueble estará destinado únicamente al uso por parte de Produbanco y su Grupo Financiero.
- c) **Contrato Conauto** - La subsidiaria el 28 de octubre de 2015, por medio de escritura pública entregó la concesión comercial de unas oficinas ubicadas en la torre 2, las cuales serán utilizadas únicamente como oficinas corporativas de Conauto. El plazo de vigencia será de 5 años contados a partir del 1 de febrero del 2016. El canon mensual pactado será de US\$25,692, a partir del segundo año, los valores de renta se irán ajustando de manera anual en un 5%.

- d) Contrato China International Water & Electric Corp CWE - La subsidiaria, celebró un contrato de arrendamiento a CWE de una parte de las instalaciones ubicadas en la Torre 2. El plazo de vigencia será de 5 años contado a partir del 15 de noviembre del 2016. El canon de arrendamiento mensual será de US\$10.353,20 más IVA. El arrendatario acuerda cancelar el total de la renta hasta el 15 de noviembre del 2016, por lo que se le otorga un descuento del 5% que equivale a un total de renta de US\$652,170.81 más IVA.

Los ingresos reconocidos por arriendos durante el año 2016 ascienden a US\$1.3 millones.

17. RESTABLECIMIENTO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS PREVIAMENTE EMITIDOS

Referencecorp S.A. con posterioridad a la emisión de los estados financieros separados al 31 de diciembre del 2015 y 2014, ajustó el valor en libros de la inversión que mantenía en su asociada CCCH Centro Comercial Los Chillos S.A., debido a que su asociada restableció sus estados financieros para reconocer un pasivo por impuesto diferido disminuyendo las utilidades retenidas que mantenía restringida para distribución a sus accionistas. Referencecorp S.A. registró un VPP sobre dicha utilidad restringida, en razón de esta situación disminuyó el saldo de inversiones en asociadas por US\$1.2 millones y disminuyó las utilidades retenidas por el mismo importe.

Así también la subsidiaria con posterioridad a la emisión de los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2015, registró y capitalizó como parte de las construcciones en curso, el valor correspondiente a los intereses generados del préstamo que mantenía con una institución bancaria, incrementando el valor de construcciones en curso y el valor por pagar del préstamo, por US\$257 mil.

La Compañía en razón de las circunstancias antes mencionadas restableció sus estados financieros consolidados al 31 de diciembre del 2015 y 2014.

18. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de los estados financieros consolidados (Abril 26 del 2017) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros consolidados adjuntos.

19. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en marzo 29 del 2017 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros consolidados serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.

REFERENCECORP S.A.

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

1. INFORMACIÓN GENERAL

Referencecorp S.A., está constituida en el Ecuador desde el 11 de febrero del 2005 y su actividad principal es la promoción, desarrollo y la administración de centros comerciales, para reunir en un solo concepto a un conjunto de marcas y servicios que se ofrecen en un mismo espacio físico. Para el cumplimiento de este objetivo podrá efectuar toda clase de actos y contratos, cualquier sea su naturaleza, permitidos y no prohibidos por las leyes ecuatorianas.

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

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 la Compañía no mantiene empleados.

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

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento - Los estados financieros separados han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

2.2 Moneda funcional - La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

2.3 Bases de preparación - Los estados financieros separados han sido preparados sobre las bases del costo histórico, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo.

El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, La Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y o de revelación en los estados financieros separados, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las transacciones relacionadas a pagos basados en acciones que se encuentran dentro del alcance de la NIIF 2, las operaciones de

arrendamiento que están dentro del alcance de la NIC 17, y las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

Los importes de las notas a los estados financieros separados están expresados en miles de U.S. dólares, excepto cuando se especifique lo contrario.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros separados.

- 2.4 Bancos** - Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos en cuentas corrientes y de ahorros en bancos locales y del exterior.
- 2.5 Inversión en subsidiaria** - Es aquella entidad sobre la que la Compañía tiene el poder para gobernar las políticas financieras y operativas a fin de percibir beneficios de sus actividades.
- 2.6 Inversión en asociadas** - Se consideran entidades asociadas a aquellas en las cuales la Compañía ejerce una influencia significativa, pero no implica un control o control conjunto, por medio del poder para participar en las decisiones relacionadas con las políticas financieras y operativas de la compañía en la que se invierte.

Conforme al método de participación, la inversión en compañía asociada se contabiliza en el estado de situación financiera al costo, ajustado por cambios posteriores a la adquisición en la participación de la Compañía en los activos netos de la compañía asociada, menos cualquier deterioro en el valor de las inversiones individuales. Las pérdidas de una asociada en exceso respecto a la participación de la Compañía se reconocen siempre y cuando la Compañía haya contraído alguna obligación legal o implícita o haya hecho pagos en nombre de la asociada. Los dividendos declarados se registran disminuyendo el saldo de la inversión.

- 2.7 Propiedades de inversión** - Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor.

La vida útil del edificio es de 40 años y componentes de edificios y equipos 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.

2.8 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.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, no se determinó deterioro de los activos tangibles.

2.9 Impuestos - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

2.9.1 Impuesto corriente - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.9.2 Impuestos diferidos - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponderables. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas y leyes fiscales que han sido aprobadas o prácticamente aprobadas al final del período que se informa.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si, tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

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

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la Compañía no ha realizado transacciones que generen activos o pasivos por impuestos diferidos.

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

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

2.11 Reconocimiento de ingresos - Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

2.11.1 Ingresos por concesiones - Corresponden a los valores que los concesionarios pagan por el derecho de uso del Centro Comercial Quicentro Shopping del Sur, denominados Valor Único de Concesión (VUC) y Valor Inicial de Concesión (VIC). Los cuales son registrados al momento del pago como ingresos diferidos (en el pasivo) y posteriormente los ingresos son reconocidos utilizando la base de realización de acuerdo al tiempo de vigencia del contrato (Nota 15). Los ingresos diferidos por más de 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera se clasifican como pasivos no corrientes.

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

Mediante contrato celebrado entre la Compañía y DK Management Services S.A., compañía relacionada, (Nota 15) ésta asume la explotación y operación comercial del Centro Comercial Quicentro Shopping del Sur, incluyendo la recaudación de los valores mensuales de concesión y alcuotas de mantenimiento que deban cancelar todos los concesionarios del centro comercial. Los ingresos por primas corresponden a los valores

mensuales de concesión de 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.
- 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

2.12 Costos y gastos - 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.

2.13 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.

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

2.15 Activos financieros - Los activos financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías: activos financieros "inversiones mantenidas hasta el vencimiento", y "cuentas por cobrar comerciales". La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción. Las compras o ventas

regulares son todas aquellas compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado.

2.15.1 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro de valor.

2.15.2 Deterioro de valor de activos financieros - Los activos financieros distintos aquellos designados al valor razonable con cambios en los resultados son probados por deterioro de valor al final de cada período sobre el cual se informa. Un activo financiero estará deteriorado cuando exista evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero se han visto afectados.

Para ciertas categorías de activos financieros, como cuentas comerciales por cobrar, un activo cuyo deterioro no ha sido evaluado individualmente, y es evaluado por deterioro sobre una base colectiva. Entre la evidencia objetiva de que una cartera de cuentas por cobrar podría estar deteriorada se podría incluir la experiencia pasada de la Compañía con respecto al cobro de los pagos, un incremento en el número de pagos atrasados en la cartera.

2.15.3 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.

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

2.16.1 Otras cuentas por pagar - Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

2.16.2 Baja de un pasivo financiero - La Compañía dará de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía. La diferencia entre el importe en libros del

pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en el resultado del período.

2.17 Reclasificaciones - Ciertas cifras de los estados financieros separados de los años 2015 y 2014 fueron reclasificadas para hacerlas comparativas con el año 2016.

2.18 Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera - Las normas nuevas y revisadas de aplicación obligatoria a partir del 1 de enero del 2016, no han tenido un efecto material en los estados financieros separados adjuntos.

2.19 Normas nuevas revisadas emitidas pero aún no efectivas - La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de períodos que inicien en o después de</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes	Enero 1, 2018
NIIF 16	Arrendamientos	Enero 1, 2019
Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28	Venta o Aportación de Bienes entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto	Fecha a ser determinada
Modificaciones a la NIC 7	Iniciativa de revelación	Enero 1, 2017
Modificaciones a la NIC 12	Reconocimiento de Activos por Impuestos diferidos por pérdidas no realizadas	Enero 1, 2017

Se permite la aplicación anticipada de estas normas nuevas y revisadas.

NIIF 9 Instrumentos financieros

La NIIF 9 emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó posteriormente en octubre del 2010 para incluir los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como su baja en los estados financieros, y en noviembre del 2013, incluyó nuevos requisitos para la contabilidad de cobertura general. En julio del 2014, se emitió otra versión revisada de la NIIF 9, principalmente para incluir lo siguiente:

- Requerimientos de deterioro para activos financieros y,
- Modificaciones limitadas a los requisitos de clasificación y medición al introducir una categoría de medición a "valor razonable con cambios en otro resultado integral", para ciertos instrumentos deudores simples.

Los requisitos claves de la NIIF 9:

- Todos los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la NIC 39 - Instrumentos Financieros, se reconocerán posteriormente a su costo amortizado o valor razonable. Específicamente, los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo sea el de recaudar los flujos de efectivo contractuales, y que tengan flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente por lo general se miden al costo amortizado al final de los períodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocio cuyo objetivo se cumpla tanto al recaudar los flujos de efectivo contractuales como por la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales del activo financiero que dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que solo constituyen pagos de capital e intereses sobre el importe del principal pendiente, son medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral. Todas las otras inversiones de deuda y de patrimonio se miden a sus valores razonables al final de los períodos contables posteriores. Además, bajo la NIIF 9, las entidades pueden hacer una elección irrevocable para presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de patrimonio (no mantenida para negociar ni que incluya una consideración contingente reconocida por el comprador en una combinación de negocios de acuerdo con NIIF 3) en otro resultado integral, y solo con el ingreso por dividendos generalmente reconocido en el resultado del período.
- En la medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, la NIIF 9 requiere que el importe generado por cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito del referido pasivo, se presente en otro resultado integral, a menos que, el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral genere una asimetría contable en el resultado del período. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados al resultado del período. Según la NIC 39, la totalidad del importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en resultados se presenta en el resultado del período.
- Respecto al deterioro de activos financieros, la NIIF 9 establece un modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada, contrario al modelo de deterioro por pérdida crediticia incurrida, de conformidad con la NIC 39. El modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada requiere que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y cambios en esas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, ya no es necesario que ocurra un evento antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias.

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación de la NIIF 9 en el futuro puede tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros separados y sus revelaciones, en relación con los activos financieros y pasivos financieros de la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

NIIF 15 Ingresos Procedentes de contratos con los clientes

En mayo del 2014, se emitió la NIIF 15, que establece un modelo extenso y detallado que deben utilizar las entidades en el registro y reconocimiento de ingresos procedentes de contratos con clientes. La NIIF 15 reemplazará el actual lineamiento de reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 Ingresos, la NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones respectivas en la fecha en que entre en vigencia.

El principio fundamental de la NIIF 15 es que una entidad debería reconocer el ingreso que representa la transferencia de bienes o servicios establecidos contractualmente a los clientes, en un importe que refleje la contraprestación que la entidad espera recibir a cambio de bienes o servicios. Específicamente, la norma añade un modelo de 5 pasos para contabilizar el ingreso:

- Paso 1: identificar el contrato con los clientes.
- Paso 2: identificar las obligaciones de ejecución en el contrato.
- Paso 3: determinar el precio de la transacción.
- Paso 4: distribuir el precio de transacción a las obligaciones de ejecución en el contrato.
- Paso 5: reconocer el ingreso cuando (o en la medida que) la entidad satisfaga la obligación.

Según la NIIF 15, una entidad contabiliza un ingreso cuando (o en la medida que) se satisfaga una obligación de ejecución, es decir, cuando el "control" de los bienes y servicios relacionados con una obligación de ejecución particular es transferido al cliente. Se han añadido muchos más lineamientos detallados en la NIIF 15 para poder analizar situaciones específicas. Además, la NIIF 15 requiere amplias revelaciones.

En Abril 2016, el IASB emitió "Clarificaciones a la NIIF 15" en relación a la identificación de obligaciones de ejecución, consideraciones de principal versus agente, así como una guía de aplicación para licencias.

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación de la NIIF 15 en el futuro puede tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros separados y sus revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

NIIF 16 Arrendamientos

La NIIF 16 introduce un modelo integral para la identificación de contratos de arrendamiento y tratamiento contable para arrendador y arrendatario, la NIIF 16 reemplaza la actual guía de arrendamientos incluida en la NIC 17 e interpretaciones relacionadas.

NIIF 16 diferencia entre arrendamientos y contratos de servicio sobre la base de si un activo identificado es controlado por el cliente. La diferenciación entre arrendamiento operativo y arrendamiento financiero ha sido eliminada para la contabilidad del arrendador y es reemplazada por un modelo en el cual el derecho de uso del activo y su correspondiente pasivo tiene que ser reconocido por el

arrendador para todos los arrendamientos, excepto los arrendamientos de corto plazo y aquellos con un valor bajo de activo.

El derecho de uso del activo es inicialmente medido al costo y subsecuentemente medido al costo (sujeto a ciertas excepciones) menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, ajustado por cualquier remediación del pasivo del arrendatario. El pasivo del arrendatario es inicialmente medido al valor presente de los pagos del arrendamiento que no son pagados a esa fecha. Posteriormente el pasivo del arrendatario es ajustado por intereses y pagos así como el impacto de las modificaciones al arrendamiento, entre otros. En adición, la clasificación de los flujos de caja de los pagos por arrendamientos operativos que de acuerdo con NIC 17 son presentados como flujos de caja de actividades de operación también tendrá impacto. De acuerdo con el modelo de NIIF 16 los pagos por arrendamiento serán divididos en principal e interés los cuales serán presentados como flujos de caja de actividades de financiamiento y de operación, respectivamente.

En contraste a la contabilidad del arrendatario, la NIIF 16 sustancialmente mantiene los requerimientos de NIC 17 para la contabilidad del arrendador y continúa con el requerimiento de clasificar el arrendamiento como operativo o financiero. Extensas revelaciones son requeridas con NIIF 16.

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación de la NIIF 16 en el futuro puede tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros separados y sus revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

Modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 Venta o Aportación de Activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto

Las modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28 se refieren a situaciones en las que hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente se establece que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contenga un negocio, en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabilicen utilizando el método de participación, se reconocen en el resultado de la controladora sólo en la proporción de la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o negocio conjunto. De igual forma, las ganancias y pérdidas resultantes de la remediación a valor razonable de las inversiones retenidas en alguna subsidiaria anterior (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabilice según el método de participación) se reconocen en el resultado de la anterior controladora sólo en la proporción de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

La fecha efectiva de las modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 fue diferida para una fecha que aún no ha sido determinada, sin embargo, la aplicación anticipada es permitida. La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros separados y sus revelaciones.

Modificaciones a la NIIF 7 Iniciativa de Revelaciones

Las modificaciones requieren a una entidad proveer revelaciones que permitan a los usuarios de estados financieros evaluar los cambios en pasivos que surgen de actividades de financiamiento.

La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto material sobre los estados financieros separados y sus revelaciones.

Modificaciones a la NIC 12 Reconocimiento de Activos por Impuestos Diferidos por Pérdidas no Realizadas

Las modificaciones clarifican lo siguiente:

1. Disminuciones por debajo del costo en el saldo en libros de instrumentos de deuda a tasa fija, medidos a valor razonable, para los cuales la base tributaria se mantiene al costo, da lugar a una diferencia temporal deducible, independientemente de si el tenedor de los instrumentos de deuda espera recuperar el saldo en libros mediante la venta o por el uso, o si es probable que el emisor pagará todos los flujos de caja contractuales.
2. Cuando una entidad evalúa si existirán utilidades gravables disponibles para ser utilizados como diferencia temporal deducible, y las leyes impositivas restringen la utilización de las pérdidas para deducirse de los ingresos gravables de un tipo específico, una entidad evalúa la diferencia temporal deducible en combinación con otras diferencias temporarias deducibles de ese mismo tipo, pero de forma separada de otros tipos de diferencias temporarias.
3. La estimación de utilidades gravables futuras puede incluir la recuperación de algún tipo de activo de la entidad por un valor superior al saldo en libros si hay suficiente evidencia que es probable que la entidad alcanzará los mismos; y,
4. En la evaluación de si existen utilidades gravables futuras suficientes, una entidad debe comparar las diferencias temporarias deducibles con las utilidades gravables futuras excluyendo las deducciones impositivas que resulten de la reversión de dichas diferencias temporarias deducibles.

La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto material sobre los estados financieros separados y sus revelaciones.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

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

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

3.1 Deterioro de activos - A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

3.2 Estimación de vidas útiles de edificios y equipos mantenidos como propiedades de inversión - La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.7.

4. BANCOS

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Bancos locales	1,708	2,063
Bancos del exterior	<u>31</u>	<u>31</u>
Total	<u>1,739</u>	<u>2,094</u>

5. OTROS ACTIVOS

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Seguros	76	82
Garantías	2	2
Construcciones de terceros	<u>445</u>	<u>1,955</u>
Total	<u>523</u>	<u>2,039</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	76	82
No corriente	<u>447</u>	<u>1,957</u>
Total	<u>523</u>	<u>2,039</u>

Construcciones de terceros - Al 31 de diciembre del 2016, corresponde a gastos que está realizando la Compañía por la construcción de la Torre Ekopark 5, dicha torre será administrada por Ekopark Cinco S.A., empresa en proceso de construcción.

Al 31 de diciembre del 2015 corresponde a los costos incurridos en la construcción del Proyecto Intercambiador del Ciclista ejecutado por la iniciativa privada de las empresas AD Portas S.A. UDLA, Promotora Ekopark S.A. y Referencecorp S.A.. El 14 de enero del 2014, se constituyó el Fideicomiso el Ciclista con el objetivo de construir el intercambiador y cuyo encargo fiduciario es el de contratar al constructor, fiscalizador y gerente del proyecto; además el Fideicomiso administra los aportes entregados por las empresas antes mencionadas. Este proyecto fue un requerimiento de la Municipalidad de Quito para que se pueda desarrollar el proyecto de Centro Corporativo de Negocios Ekopark. La Compañía durante el año 2016, transfirió los valores de la construcción a las Compañías Ekopark Tres S.A. por US\$377 y Ekopark Cuatro S.A. por US\$341, dichos valores constituyen una inversión, y transfirió US\$751 a propiedades de inversión.

6. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Propiedades en arrendamiento	37,206	38,298
Propiedades para inversión	<u>160</u>	<u>160</u>
Total	<u>37,366</u>	<u>38,458</u>

Propiedades en arrendamiento - Corresponde al centro comercial Quicentro Sur, el mismo que es operado por la compañía relacionada DK Management Services S.A., con quien la Compañía firmó un convenio de explotación comercial (Nota 15). Un detalle de las propiedades en arrendamiento es como sigue:

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Costo	43,593	43,585
Depreciación acumulada	<u>(6,387)</u>	<u>(5,287)</u>
Total	<u>37,206</u>	<u>38,298</u>

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
<i>Clasificación:</i>		
Terreno	1,925	1,925
Edificios	33,221	34,083
Componentes de edificios y equipos	<u>2,060</u>	<u>2,290</u>
Total	<u>37,206</u>	<u>38,298</u>

ESPACIO EN BLANCO

Los movimientos de propiedades en arrendamiento fueron como sigue:

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Componentes de edificios y equipos</u>	<u>Total</u>
<i><u>Costo:</u></i>				
Saldos al 31 de diciembre del 2014	2,002	38,423	3,152	43,577
Adiciones	1,536		85	1,621
Bajas	<u>(1,613)</u>			<u>(1,613)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2015	1,925	38,423	3,237	43,585
Adiciones			8	8
Saldos al 31 de diciembre del 2016	<u>1,925</u>	<u>38,423</u>	<u>3,245</u>	<u>43,593</u>
<i><u>Depreciación acumulada y deterioro:</u></i>				
Saldos al 31 de diciembre del 2014		(3,476)	(760)	(4,236)
Gasto por depreciación		<u>(864)</u>	<u>(187)</u>	<u>(1,051)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2015		(4,340)	(947)	(5,287)
Gasto por depreciación		(862)	(188)	(1,050)
Pérdida por deterioro			<u>(50)</u>	<u>(50)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2016		<u>(5,202)</u>	<u>(1,185)</u>	<u>(6,387)</u>
Saldos netos al 31 de diciembre del 2016	<u>1,925</u>	<u>33,221</u>	<u>2,060</u>	<u>37,206</u>

Propiedad para inversión - Corresponde a un terreno ubicado en Nayón, el cual se mantiene como inversión de bienes inmuebles.

Al 31 de diciembre del 2016, el valor razonable de las propiedades de inversión asciende a US\$83.1 millones.

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

ESPACIO EN BLANCO

7. INVERSIONES EN SUBSIDIARIA Y ASOCIADAS

	% de Tenencia		Valor Nominal	(Restablecidos) Saldo contable y valor patrimonial proporcional		
	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>		<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
<i>Subsidiaria:</i>						
Ekopark Dos S.A. y subtotal	99.99	99.99	<u>2,357</u>	<u>4,781</u>	<u>3,760</u>	<u>3,925</u>
<i>Asociadas:</i>						
Centro Comercial Los Chillos S.A.	50	50	325	12,529	9,640	9,592
Inmobiliaria del Olmo – INOLMO S.A.	-	50			2,998 (1)	3,018
Ekopark Tres S.A.	50	50	1,613	3,153	3,317	
Ekopark Cuatro S.A.	50		<u>278</u>	<u>1,780</u>		
Subtotal			<u>2,216</u>	<u>17,462</u>	<u>15,955</u>	<u>12,610</u>
<i>Otras:</i>						
Hidroalto Generación de Energía S.A.	1	1	300	486	270	-
Fideicomiso Acciones PHD						<u>180</u>
Subtotal			<u>300</u>	<u>486</u>	<u>270</u>	<u>180</u>
Total			<u>4,873</u>	<u>22,729</u>	<u>19,985</u>	<u>16,715</u>

Los estados financieros de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre del 2016, también se presentan consolidados con su compañía subsidiaria EKOPARK DOS S.A., en la cual posee una participación accionaria del 99.99% y ejerce control, tal como lo establece la NIIF 10 Estados financieros consolidados; sin embargo por requerimiento de la Superintendencia de Compañía, Valores y Seguros, la Compañía presenta estados financieros separados.

Los movimientos de las inversiones en subsidiaria y asociadas fueron como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Saldos al inicio del año	19,985	16,715
Adiciones	3,474	3,578
Disminución de aportes para futuras capitalizaciones	(950)	
Dividendos recibidos	(1,503)	(1,454)
Ajuste al valor patrimonial proporcional ingresos	1,773	1,504
Ajuste al valor patrimonial proporcional pérdidas	<u>(50)</u>	<u>(358)</u>
Saldos al fin del año	<u>22,729</u>	<u>19,985</u>

(1) La Compañía reclasificó el valor que mantenía como inversión en inmobiliaria del Olmo Inolmo S.A., debido a que ésta fue absorbida mediante fusión por el Centro Comercial Los Chillos S.A..

8. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Dividendos por pagar:		
Montangelo Holding Company S.A.	1,900	4,173
Koman PTE. LTD.	975	2,472
Kemiri PTE. Limited	650	1,607
Vitalia Holding S.A.	507	921
Otros	<u>2</u>	<u>4</u>
Total	<u>4,034</u>	<u>9,177</u>

9. IMPUESTOS

9.1 **Activos y pasivos por impuestos corrientes** - Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
<i>Activos por impuestos corrientes:</i>		
Crédito tributario de Impuesto al Valor Agregado - IVA y total	<u>1,097</u>	<u>1,647</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Impuesto a la renta por pagar	951	1,140
Impuesto al Valor Agregado - IVA por pagar y retenciones de IVA e impuesto a la renta	<u>5</u>	<u>—</u>
Total	<u>956</u>	<u>1,140</u>

9.2 **Conciliación Tributaria - contable del impuesto a la renta corriente** - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	7,679	9,981
Gastos no deducibles	383	517
Ingresos no gravados	<u>(1,723)</u>	<u>(3,038)</u>
Utilidad gravable	<u>6,339</u>	<u>7,460</u>
Impuesto a la renta causado (1)	<u>1,395</u>	<u>1,641</u>
Anticipo calculado (2)	<u>377</u>	<u>347</u>
Impuesto a la renta corriente cargado a resultados	<u>1,395</u>	<u>1,641</u>

- (1) De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución, y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización.
- (2) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias.

Son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2013 al 2016.

9.3 Movimiento de la provisión para impuesto a la renta - Los movimientos de la provisión para impuesto a la renta fueron como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Saldos al comienzo del año	1,140	1,145
Provisión del año	1,395	1,641
Pagos efectuados	<u>(1,584)</u>	<u>(1,646)</u>
Saldos al fin del año	<u>951</u>	<u>1,140</u>

Pagos efectuados - Incluye retenciones en la fuente y saldo inicial del impuesto a la renta por pagar.

9.4 Impuesto a la renta reconocido en los resultados - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta es como sigue:

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	<u>7,679</u>	<u>9,981</u>
Gasto impuesto a la renta	1,689	2,196
Gastos no deducibles	85	113
Ingresos no gravados	<u>(379)</u>	<u>(668)</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>1,395</u>	<u>1,641</u>
Tasa de efectiva de impuestos	<u>18.16%</u>	<u>16.44%</u>

9.5 Aspectos tributarios - El 20 de mayo del 2016, se emitió la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad ciudadana para la Reconstrucción y reactivación de las zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril de 2016, a continuación se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- Se establece la contribución solidaria sobre bienes inmuebles y derechos representativos de capital existentes en Ecuador de propiedad de sociedades

no residentes en Ecuador equivalente al 0.9% en general y 1.8% al sujeto pasivo está en paraíso fiscal.

- Se establece la contribución solidaria del 3% sobre la utilidad gravable del ejercicio fiscal 2015, aplicado a las sociedades que realicen actividades económicas, y que fueren sujetos pasivos de impuesto a la renta.
- Exoneración del pago del impuesto a la renta por cinco años a las inversiones realizadas en las provincias de Manabí y Esmeraldas.
- Exoneración del Impuesto a la Salida de Dividas ISD y aranceles aduaneros, a las importaciones efectuadas a favor de contribuyentes que hayan sufrido una afectación económica directa en sus activos productivos como consecuencia del desastre natural y que tengan su domicilio en las provincias de Manabí y Esmeraldas.
- Incremento de la tarifa del IVA al 14% por el período de un año.
- Devolución o compensación de 2 puntos porcentuales adicionales del IVA pagado por las transacciones realizadas con dinero electrónico.
- Exoneración del pago del saldo del impuesto a la renta correspondiente al ejercicio fiscal 2015, a los sujetos pasivos que hayan sufrido una afectación directa en sus activos o actividad económica, como consecuencia del desastre natural, cuyo domicilio sea en las zonas afectadas. Los sujetos pasivos que ya hubieren cancelado dicho saldo tendrán derecho a la devolución del mismo.

9.6 Precios de transferencia - De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2016 y 2015, no superaron el importe acumulado mencionado.

10. INGRESOS DIFERIDOS

Constituyen valores recibidos por adelantado de los locales concesionados por primas de integración equivalentes al Valor Único de Concesión (VUC) y Valor Inicial de Concesión (VIC). Estos valores son reconocidos como ingresos en fusión del plazo de los contratos de concesión (Nota 15). Los movimientos de ingresos diferidos fueron como sigue:

	Año terminado	
	31/12/16	31/12/15
Saldos al comienzo del año	21,395	24,549
Incrementos	83	382
Devoluciones	(19)	
Reconocimiento como ingreso (Nota 13)	<u>(2,591)</u>	<u>(3,536)</u>
Saldos al final del año	<u>18,868</u>	<u>21,395</u>

Clasificación:		
Corriente	2,610	2,617
No Corriente	<u>16,258</u>	<u>18,778</u>
Total	<u>18,868</u>	<u>21,395</u>

11. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

11.1 Gestión de riesgos financieros - En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y en consecuencia, sus resultados.

A continuación se presenta una definición del riesgo que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éste y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

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

11.1.2 Riesgo de mercado - Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres subtipos de riesgo: riesgo de tasa de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio. La Compañía 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 las regalías es determinado por la Compañía y no por el mercado.

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

11.1.4 Riesgo de capital - La Compañía gestiona su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus 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.

11.2 Categorías de instrumentos financieros - El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía es como sigue:

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
<u>Activos financieros:</u>		
Costo amortizado:		
Bancos (Nota 4)	1,739	2,094
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	41	58
Otros activos financieros (Nota 14)	<u>800</u>	<u>2,334</u>
Total	<u>2,580</u>	<u>4,486</u>
<u>Pasivos financieros:</u>		
Préstamos		750
Otras cuentas por pagar (Nota 8)	<u>4,034</u>	<u>9,177</u>
Total	<u>4,034</u>	<u>9,927</u>

11.3 Valor razonable de los instrumentos financieros - La Administración considera que los importes en libros de los activos y pasivos reconocidos al costo amortizado en los estados financieros separados se aproximan a su valor razonable.

12. PATRIMONIO

12.1 Capital social - El capital social autorizado consiste de 508,997 acciones de US\$1.00 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

12.2 Reserva legal - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

12.3 Utilidades retenidas - Un resumen de las utilidades retenidas es como sigue:

		(Restablecidos)	
	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Utilidades retenidas - distribuibles:	28,998	22,714	14,374
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	<u>10,702</u>	<u>10,702</u>	<u>10,702</u>
Total	<u>39,700</u>	<u>33,416</u>	<u>25,076</u>

Los saldos de las siguientes cuentas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF y de los saldos según PCGA anteriores, los cuales según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2011, podrán ser utilizados de la siguiente forma:

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

12.4 Dividendos - A partir del año 2010, los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran sujetos a retención para efectos del impuesto a la renta.

13. INGRESOS POR CONCESIÓN DE LOCALES

	Año terminado	
	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Ingresos por concesiones de locales	2,591	3,536
Ingresos por alcuotas	<u>266</u>	<u>320</u>
Total	<u>2,857</u>	<u>3,856</u>

14. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

14.1 Transacciones -

Compañía	Relación	Transacción	Año terminado	
			<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
<u>Ingresos operativos:</u>				
DK Management Services S.A. y total	Comercial	Primas cobradas	<u>5,460</u>	<u>5,696</u>

<u>Compañía</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>Año terminado</u>	
			<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
<u>Compras:</u>				
Ekron Construcciones S.A.	Comercial	Pagos para construcciones		140
CCH Centro Comercial Los Chillos S.A.	Asociada	Dividendos cobrados	1,503	1,454
DK Management Services S.A.	Comercial	Gastos operativos		52
DK Terra S.A.	Comercial	Gastos operativos		18
Ekopark Dos S.A.	Subsidiaria	Recuperación préstamo	1,238	
		Aportes de capital	751	
Ekopark Tres S.A.	Asociada	Aportes de capital	377	
Ekopark Cuatro S.A.	Asociada	Aportes de capital	<u>341</u>	<u> </u>
Total			<u>4,210</u>	<u>1,664</u>

14.2 Saldos - Un resumen de los saldos de otros activos financieros y préstamos a relacionadas, es como sigue:

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
<u>Otros activos financieros:</u>		
Inmobiliaria del Olmo INOLMO S.A.		860
Fideicomiso Intercambiador el Ciclista		236
Ekopark Dos S.A.		1,238
Ekopark Cuatro S.A.	<u>800</u>	<u> </u>
Total	<u>800</u>	<u>2,334</u>
<u>Clasificación:</u>		
Corriente	800	1,474
No Corriente	<u> </u>	<u>860</u>
Total	<u>800</u>	<u>2,334</u>
<u>Préstamo de compañías relacionadas:</u>		
Ekopark Tres S.A. y total	<u> </u>	<u>750</u>

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, estos préstamos no generan intereses y no tienen plazo de vencimiento establecido.

14.3 Compensación del personal clave de la gerencia - La compensación de los ejecutivos y otros miembros claves de la gerencia durante el año fue la siguiente:

	Año terminado	
	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Beneficios pagados	<u>50</u>	<u>47</u>

La compensación de los ejecutivos clave es determinada con base en el rendimiento de los individuos y las tendencias del mercado.

15. COMPROMISOS

El compromiso más importantes de la Compañía, al 31 de diciembre del 2016 y 2015, se detallan a continuación:

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

Contratos de Concesión - La Compañía al 31 de diciembre del 2016 y 2015 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.

16. RESTABLECIMIENTO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS PREVIAMENTE EMITIDOS

La Compañía con posterioridad a la emisión de los estados financieros separados al 31 de diciembre del 2015 y 2014, ajustó el valor en libros de la inversión que mantenía en su asociada CCCH Centro Comercial Los Chillos S.A., debido a que su asociada restableció sus estados financieros para reconocer un pasivo por impuesto diferido disminuyendo las utilidades retenidas que mantenía restringida para distribución a sus accionistas. Referencecorp S.A. registró un VPP sobre dicha utilidad restringida, en razón de esta situación disminuyó el saldo de inversiones en asociadas por US\$1.2 millones y disminuyó las utilidades retenidas por el mismo importe restableciendo los saldos del año 2014.

17. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de los estados financieros separados (Abril 26 del 2017) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros separados adjuntos.

18. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros separados por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en marzo 29 del 2017 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros separados serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.
