

INFORME DE LA GERENCIA GENERAL A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE LA INMOBILIARIA REFERENCECORP.S.A., EN EL EJERCICIO ECONÓMICO 2.012

Cumpliendo con las normas legales y estatutarias, me permito presentar a ustedes señores Accionistas, el Informe de las Actividades en el ámbito financiero y administrativo, desarrolladas por la empresa durante el año 2.012; y, someto a su consideración los Estados Financieros correspondientes al ejercicio económico concluido, resaltando los siguientes resultados:

1.- El Estado de Situación de la Empresa Referencecorp, al 31 de Diciembre de 2.012 refleja un Activo por \$ 59'788.341,07, el mismo que corresponde a un activo corriente de \$ 5'129.935,54, propiedades de inversión por \$ 41'096.672,03, propiedad, planta y equipo por \$ 110.682,52. Dentro de los activos los montos de mayor cuantía o representación están el valor del Edificio del Quicentro Sur, por \$ 37'799.779,57, el terreno de Quitumbe por \$ 1'925.468, el terreno de Nayón por \$ 663.494,45, el valor proporcional del Centro Comercial Los Chillos, por cuanto Referencecorp es accionista con el 50 %, por \$ 10'464.121,25, de igual manera el valor de la propiedad de Inolmo por \$ 2'983.960,01.

2.- El pasivo de la empresa asciende a; \$ 41'113.470,24, el mismo que está conformado por un pasivo a corto plazo por \$ 7'377.956,31, que incluye obligaciones legales, como el impuesto a la renta, dividendos por pagar años anteriores a los accionistas. Dentro del pasivo a largo plazo el rubro de mayor representación es el del pasivo diferido por \$ 31'477.071,85, que es por los VUC, VIC, e Islas, recibidos por los concesionarios y que se amortizan de conformidad con el tiempo de concesión, además se tiene una obligación con el BANCO Pichincha por \$ 2'258.442,08.

El patrimonio de la empresa es de \$ 18'674.870,83, el mismo que está conformado por; el capital suscrito, la reserva legal, saldos años anteriores por efectos de la implementación de NIIFS, y la utilidad del ejercicio 2.012.



3.- Dentro del Estado de Resultados a Diciembre del 2012, se tiene la siguiente información: Ingresos generados en el año por la empresa fueron por el orden de \$ 11'939.686,11, monto que comprende ingresos por concesión de locales, e islas, ingresos por las regalías que le paga la empresa operadora del centro comercial DK, además los ingresos que provienen del valor de participación patrimonial tanto de los Chillos, como de Inolmo, por ser Referencecorp accionista en las empresas mencionadas.

Los egresos que la empresa ha efectuado es por \$ 3'879.817,91, que corresponde a gastos administrativos, honorarios profesionales, mantenimiento de las instalaciones, promociones, seguros, impuestos y contribuciones de ley, gastos financieros, suministros, depreciaciones y gastos no deducibles, entre otros egresos necesarios para la operación del Centro Comercial Quicentro Sur, para tener finalmente una utilidad de \$ 8'059.868,20.

4.- Al efectuar un análisis de la situación económica de la empresa, se desprende lo siguiente: La empresa no cuenta con un capital de trabajo, por lo que es negativo de menos \$ 2'302.575, especialmente por los dividendos que se tienen que pagar a los accionistas, por lo que; apenas se tienen \$ 0,69; (sesenta y nueve centavos) para pago de un dólar de deuda a corto plazo. Al confrontar los activos totales, con el total del pasivo, se tiene que el 69% de los activos es ajeno, esto es por el pasivo diferido que se tiene por los valores recibidos de los concesionarios y que a través del tiempo se va amortizando, otra de las razones es que hace dos años y siete meses que inició las operaciones el Quicentro Sur de propiedad de la inmobiliaria Referencecorp. En relación a los resultados la empresa ha obtenido una rentabilidad del orden del 17% en relación a los activos, y una rentabilidad del 54% del patrimonio neto de la empresa.

5.- En el año 2011 se aplicó las Normas Internacionales de Información Financiera dispuestas por la Superintendencia de Compañías; y, como producto de esta implementación se generó cambios en el patrimonio de la empresa, es el caso que el patrimonio se incrementó en \$ 7'659.044,98, que se registra como resultados acumulados por aplicación por primera vez de las NIFFS, la empresa tiene una inversión en la Empresa del INOLMO S.A. en el periodo 2011 no ingresó a Normas Internacionales por lo que se ajustó la inversión en \$2'192.462,15.

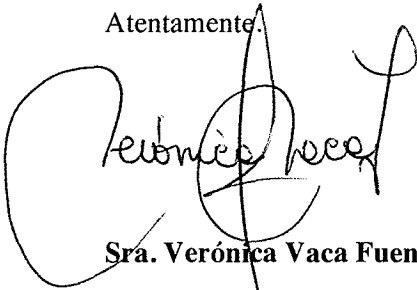


6.- Se recomienda a la Junta General de Accionistas, que de conformidad con la disponibilidad de recursos y después de cumplir con las obligaciones de ley, se efectúe el pago de dividendos por pagar, esto es un saldo del año 2.010, dividendos del año 2.011 y finalmente del 2.012.

7.- La Inmobiliaria ha cumplido fielmente con las disposiciones legales sobre la propiedad intelectual y derechos de autor y no ha sido objeto de reclamo o acción alguna a este respecto.

Mi agradecimiento a la Junta General de Accionistas y a todas las personas que han colaborado para obtener los resultados que se han presentado.

Atentamente.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Verónica Vaca Fuentes', with a large, stylized circular flourish on the left side.

Sra. Verónica Vaca Fuentes.

GERENTE GENERAL.

INMOBILIARIA REFERENCECORP. S.A.