

## **INFORME DE LA GERENCIA GENERAL A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE LA INMOBILIARIA REFERENCECORP.S.A., EN EL EJERCICIO ECONÓMICO 2.013.**

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 2.013; y, someto a su consideración los Estados Financieros correspondientes al ejercicio económico concluido, resaltando los siguientes resultados:

1.- Durante el ejercicio económico 2.013, se logró cumplir con los objetivos institucionales, que propenden al desarrollo de la empresa.

2.- El Estado de Situación de la Empresa Referencecorp, al 31 de Diciembre de 2.013 refleja un Activo por \$ 60'361.716,62, el mismo que corresponde a un activo corriente de \$ 6'412.182,92, propiedades de inversión por \$ 41'561.676,73, esto es; edificios, terrenos, propiedad, planta y equipo. Dentro de los activos o propiedades de inversión, los montos de mayor cuantía o representación están el valor del Edificio del Quicentro Sur, por \$ 38'291.530,38, el terreno de Quitumbe por \$ 1'925.468, el terreno de Nayón por \$ 348.041,85, el valor proporcional del 50% de las acciones de Centro Comercial Los Chillos, por \$ 10'553.207,94, y el valor proporcional del 50% de las acciones de la empresa Inolmo por \$ 2'975.496,64

3.- El pasivo de la empresa asciende a; \$ 42'527.948,49, el mismo que está conformado por cuentas y documentos por pagar por \$ 4.840,77, obligación con Fondos Pichincha por \$ 1'084.476,29, impuesto a la renta \$1'125.019,10 y obligaciones con el IESS por \$ 893,87. Por dividendos por pagar a los accionistas de los años 2.011 y 2.012 por \$ 10'572.831,73, una obligación con el Banco Pichincha a largo plazo por 1'173.965,79. Los pasivos diferidos que son por las concesiones únicas e iniciales de locales e islas por \$ 27'835.352,22, valores recibidos por los concesionarios y que se amortizan de conformidad con el tiempo de concesión.

El patrimonio de la empresa es de \$ 17'833.768,13, el mismo que está conformado por; el capital suscrito, la reserva legal, saldos o utilidades retenidas de años anteriores por efectos de la implementación de NIIFs, y la utilidad del ejercicio 2.013 que asciende a \$ 6'368.765,50.

4.- Dentro del Estado de Resultados a Diciembre del 2.013, se tiene la siguiente información: Ingresos generados en el año por la empresa fueron por el orden de \$ 10'328.167,62, monto que comprende ingresos por concesión de locales e islas, ingresos por las regalías que le paga la empresa DK management que es la operadora del centro comercial Quicentro Sur y los ingresos que provienen de los dividendos por las acciones que tiene la empresa en Centro Comercial Los Chillos.

Los egresos que la empresa ha efectuado son por \$ 7'907.921,13, que corresponden 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.

El resultado final es una utilidad neta de \$ 6'368.765,50, después del impuesto a la renta por el valor de \$ 1'539.155,63.

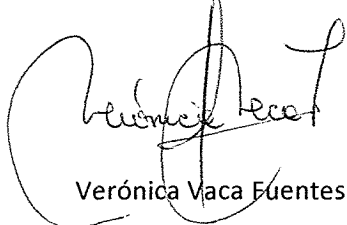
5.- Al efectuar un análisis de la situación económica de la empresa, se desprende lo siguiente: La empresa tiene un capital de trabajo de \$ 224.096,22, además cuenta con 2,56 dólares para pagar un dólar de deuda a corto plazo. Por otro lado del total de los activos el 69% es ajeno y el 31% es de propiedad de los accionistas, en razón de que se tiene como pasivo diferido los valores recibidos por valor inicial y único de contribución, cuyo monto representa el 68% de los pasivos; otro valor muy significativo son los dividendos pendientes de pago del 2.011, así como del 2.012 y que de los dos años representa un 26% de los pasivos. En relación a los resultados la empresa ha obtenido una rentabilidad del orden del 11% en relación a los activos, y una rentabilidad del 34% del patrimonio neto de la empresa.

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 pendiente por pagar de los años 2.011 y 2.012 y los que corresponde al año 2013.

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.



Verónica Vaca Fuentes.

**GERENTE GENERAL.**

**INMOBILIARIA REFERENCECORP. S.A.**