

INFORME DE LA GERENCIA GENERAL A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE LA INMOBILIARIA REFERENCECORP.S.A., EN EL EJERCICIO ECONÓMICO 2.015.

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

1.- Durante el ejercicio económico 2.015, se logró cumplir con los objetivos institucionales, que propenden al desarrollo de la empresa. De igual forma se han dado cumplimiento a las disposiciones de las autoridades de control, esto es; la Superintendencia de Compañías, Municipio de Quito y el SRI, entre otros.

2.- El Estado de Situación de la Empresa Referencecorp., al 31 de Diciembre de 2.015 refleja un Activo por \$ 67'939.540,72, el mismo que corresponde a un activo corriente de \$ 5'354.443,35, por construcciones en curso por \$ 1'981.034,53. Propiedades de inversión por \$ 38'458.390,97, 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 \$ 38'423.064,74, el terreno de Quitumbe por \$ 1'925.468, el terreno de Nayón por \$ 159.871,18, la inversión en ascensores, plantas, sistemas eléctricos, contra incendios, ventilación, tratamiento de agua, sistemas de seguridad, góndolas, escaleras entre otros equipos por \$ 3'236.326,59. La depreciación acumulada es de \$ 5'286.339,54. Además el valor de las inversiones a largo plazo, que comprenden: El valor proporcional del Centro Comercial Los Chillos, por cuanto Referencecorp es accionista con el 50 %, por \$ 10'939.611,19; de igual manera el valor de la propiedad de Inolmo por \$ 2'997.922,59, las acciones del proyecto hidroeléctrico Hidroalto por \$ 270.043,10, la inversión en el proyecto Ekopark- Dos por \$ 3'759.837,83 y la participación accionaria en el proyecto Ekopark -Tres por \$ 3'316.493,14 y cuentas por cobrar a la empresa Inolmo por \$ 859.619,13.

3.- El pasivo de la empresa asciende a; \$ 32'461.446,31, el mismo que está conformado por un pasivo corriente de \$ 11'066.685,37, que corresponde a cuentas y documentos por pagar por \$ 2.016,77, obligaciones con el SRI y el IESS, por \$ 1'141.836,86. Por dividendos por pagar a los accionistas de los años 2.011 y 2.012 por \$ 9'172.831,74, además se tiene una cuenta por pagar con la empresa EKOPARK- Tres, por \$ 750.000. Los pasivos diferidos que son por las concesiones únicas e iniciales de locales e islas por \$ 21'394.760,94,



valores recibidos por los concesionarios y que se amortizan de conformidad con el tiempo de concesión.

El patrimonio de la empresa es de \$ 35'478.094,41, el mismo que está conformado por; el capital suscrito de \$ 508.997, la reserva legal por \$ 254.498,50, utilidades no distribuidas de los ejercicios económicos; 2.013, 2014 inclusive por \$ 15'673.100,10, los resultados acumulados por efectos de la implementación de NIIFs de \$ 10'701.507,13; y, la utilidad del ejercicio 2.015 que asciende a \$ 8'339.991,68.

4.- Dentro del Estado de Resultados a Diciembre del 2.015, se tiene la siguiente información: Ingresos generados en el año por la empresa fueron por el orden de \$ 12'606.707,57, 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 del C. C. Los Chillos, por ser Referencecorp accionista en la empresa mencionada, así mismo se tienen ingresos no operacionales por la venta ocasional de activos e ingresos exentos.

Los egresos que la empresa ha efectuado es por \$ 4'266.715,89, 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, para tener finalmente una utilidad neta de \$ 8'339.991,68, después de pagar el impuesto a la renta por 1'640.937,35.

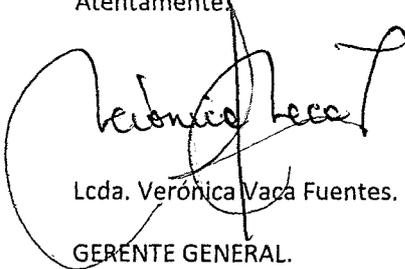
5.- Al efectuar un análisis de la situación económica de la empresa, se desprende lo siguiente: La empresa tiene un capital de trabajo de menos \$ 5'712.242,02, por lo que; apenas se cuenta con \$ 0,48 cuarenta y ocho centavos para pagar un dólar de deuda a corto plazo. Por otro lado, del total de los activos el 48% es ajeno y el 52% 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 66% 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 28% de los pasivos. En relación al patrimonio neto la empresa ha obtenido una rentabilidad del orden del 23,5%.

6.- Se recomienda a la Junta General de Accionistas, que después de cumplir con las obligaciones de ley, las utilidades del ejercicio económico 2015 se mantengan como utilidades no distribuidas.

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'. The signature is written in a cursive style with a large initial 'V' and 'F'. The signature is written over a circular stamp or seal that is partially visible and mostly obscured by the ink.

Lcda. Verónica Vaca Fuentes.

GERENTE GENERAL.

INMOBILIARIA REFERENCECORP. S.A.

