

INFORME DE LA GERENCIA GENERAL A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE LA INMOBILIARIA REFERENCECORP.S.A., EN EL EJERCICIO ECONÓMICO 2.016.

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

1.- Durante el ejercicio económico 2.016, se logró cumplir con los objetivos institucionales, que propenden al desarrollo de la empresa y del sector Sur de la ciudad de Quito, a través del funcionamiento del Centro Comercial Quicentro Sur, con 251 locales comerciales y 58 islas, concesionadas a diferentes empresas o personas naturales para la operación de diferentes negocios, que dinamizan la economía del sector Sur de Quito fundamentalmente.

2.- El Estado de Situación de la Empresa Referencecorp., al 31 de Diciembre de 2.016 refleja un Activo por \$ 64'321.206,61, el mismo que corresponde a un activo corriente de \$ 3'752.934,76, por Caja – Bancos en un 46%, cuentas por cobrar en el 22%, por crédito tributario en el 29% y el 3% en seguros pagados por anticipado y cuentas por cobrar a clientes no relacionados. Dentro de los activos en propiedad planta y equipo, construcciones en curso, muebles y enseres se tiene \$ 470.599,17. En propiedades de inversión por \$ 43'752.708,51, esto es; edificios, terrenos, propiedad, planta y equipo, accesorios de edificios. 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 \$ 3'244.304,59. La depreciación acumulada es de \$ 6'336.714,78. Además el valor de las inversiones a largo plazo por \$ 22'729.497,06, que comprende: El valor proporcional del Centro Comercial Los Chillos, por cuanto Referencecorp es accionista con el 50 %, por \$ 12'529.271,82, las acciones del proyecto hidroeléctrico Hidroalto por \$ 486.301, la inversión en el proyecto Ekopark- Dos por \$ 4'780.615,67, la participación accionaria en el proyecto Ekopark -Tres por \$ 3'152.919,57, la participación accionaria en el proyecto Ekopark- Cuatro por \$ 1'780.388,04.

3.- El pasivo de la empresa asciende a; \$ 23'858.246,11, el mismo que está conformado por; un pasivo corriente de \$ 4'990.119,55, que corresponde a cuentas y documentos por pagar



por \$ 224,00, obligaciones con el SRI y el IESS, por \$ 959.892,27. Por dividendos por pagar a los accionistas del año 2.012 por \$ 4'031.799,08. Los pasivos diferidos que son por las concesiones únicas e iniciales de locales e islas por \$ 18'868.126,56, valores recibidos por los concesionarios y que se amortizan de conformidad con el tiempo de concesión.

4.- El patrimonio de la empresa es de \$ 40'462.960,50, el mismo que está conformado por; el capital suscrito, asignado y pagado de \$ 508.997, la reserva legal por \$ 254.498,50, utilidades no distribuidas de los ejercicios económicos; 2.013, 2014, y año 2.015 inclusive, por \$ 24'013.091,78, los resultados acumulados por efectos de la implementación de NIIFS de \$ 10'701.507,13; y, la utilidad del ejercicio 2.016 que asciende a \$6'284.240,78.

5.- Dentro del Estado de Resultados a Diciembre del 2.016, se tiene la siguiente información: Ingresos generados en el año por la empresa fueron por el orden de \$ 10'146.050,22, 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, Ekopark Dos y Ekopark Tres, por ser Referencecorp accionista en las empresas mencionadas, así mismo; se tienen ingresos no operacionales por intereses ganados, espacios publicitarios y reembolsos de gastos.

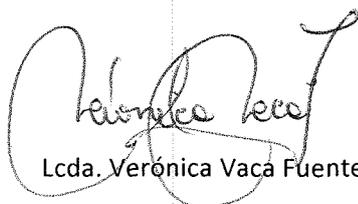
Los egresos que la empresa ha efectuado son por \$ 3'861.809,44, que corresponden a; gastos administrativos, honorarios profesionales, mantenimiento de las instalaciones, promociones, seguros, impuestos y contribuciones de ley, gastos financieros, legales, de viaje, impuesto a la renta, suministros, depreciaciones y gastos no deducibles, entre otros egresos necesarios para la operación del Centro Comercial Quicentro Sur, para tener finalmente una utilidad neta de \$ 6'284.240,78, después de pagar el impuesto a la renta por 1'394.549,88. Se recomienda mantener en las utilidades no distribuidas.

6.- Al efectuar un análisis de la situación económica de la empresa, se desprende lo siguiente: La empresa tiene un capital de trabajo de (\$ 1'237.184,79), para pago de las deudas a corto plazo, dispone de setenta y cinco centavos para pago de un dólar. Del total de los activos el 37% es ajeno y el 63% 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 79% de los pasivos; otro valor muy significativo son los dividendos pendientes de pago del 2.012 que representa un 17% de los pasivos. En relación al patrimonio neto, la empresa ha obtenido una rentabilidad del orden del 18%, en el ejercicio económico 2.016.

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 'Veronica Vaca Fuentes', enclosed within a faint circular stamp or watermark.

Lcda. Verónica Vaca Fuentes.

GERENTE GENERAL.

INMOBILIARIA REFERENCECORP. S.A.

Quito, a los 23 días del mes de Marzo del 2.017

E