

INFORME DE LA GERENCIA GENERAL A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE LA INMOBILIARIA REFERENCECORP.S.A., EN EL EJERCICIO ECONÓMICO 2.018.

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

1.- Durante el ejercicio económico 2.018, 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.

SITUACIÓN FINANCIERA DE REFERENCECORP S.A.

ACTIVO CORRIENTE	\$	5.505.269,11
ACTIVO NO CORRIENTE	\$	64.781.539,43
TOTAL DE ACTIVO		\$ 70.286.808,54

PASIVO CORRIENTE	\$	1.162.551,84
PASIVO NO CORRIENTE	\$	14.360.577,29
TOTAL PASIVO		\$ 15.523.129,13

CAPITAL	\$	508.997,00
RESERVA LEGAL	\$	254.498,50
RESULTADOS ACUMULADOS	\$	46.426.825,12
UTILIDAD DEL EJERCICIO	\$	7.573.358,79
TOTAL PATRIMONIO		\$ 54.763.679,41

(+) INGRESOS	\$	12.273.745,41
(-) COSTOS Y GASTOS	\$	3.036.054,59
(=) UTILIDAD CONTABLE	\$	9.237.690,82
(-) IMPUESTO A LA RENTA	\$	1.664.332,03

(=) UTILIDAD DEL EJERCICIO		\$ 7.573.358,79
-----------------------------------	--	------------------------

2.- El Estado de Situación de la Empresa Referencecorp., al 31 de Diciembre de 2.018 refleja un Activo por \$ 70'286.808,54, el mismo que corresponde a un activo corriente de \$ 5'505.269,11, conformado por Caja – Bancos en un 61%, cuentas y documentos por cobrar a clientes relacionados y empresas no relacionadas en el 38% y el 1% en seguros pagados por anticipado.

Dentro de los activos en propiedad planta y equipo, muebles y enseres se tiene \$ 26.181,34. En propiedades de inversión por \$ 44'761.483,97, 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 \$ 1'152.690,16, la inversión en ascensores, plantas, sistemas eléctricos, contra incendios, ventilación, tratamiento de agua, sistemas de seguridad, góndolas, escaleras entre otros equipos por \$ 3'260.261,11. La depreciación acumulada es de \$ 8'373.549,63. Además el valor de las inversiones a largo plazo por \$ 28'365.278,86, que comprende: El valor proporcional del Centro Comercial Los Chillos, por cuanto Referencecorp es accionista con el 50 %, por \$ 12'488.706,71, las acciones del proyecto hidroeléctrico Hidroalto por \$ 801.918,87, la inversión en el proyecto Ekopark- Dos por \$ 6'463.666,48, la participación accionaria en el proyecto Ekopark -Tres por \$ 3'882.081,69, la participación accionaria en el proyecto Ekopark- Cuatro por \$ 2'204.899,93 y la participación en Ekopark Cinco por \$ 2'524.005,27.

3.- El pasivo de la empresa asciende a; \$ 15'523.129,13, el mismo que está conformado por; un pasivo corriente de \$ 1'162.551,84, que corresponde al impuesto a la renta y contribuciones de ley. Dentro del pasivo, se encuentra el pasivo diferido, el mismo que es por; las concesiones únicas e iniciales de locales e islas por \$ 14'360.577,29, valores recibidos por los concesionarios y que se amortizan de conformidad con el tiempo de concesión.

El patrimonio de la empresa es de \$ 54'763.679,41, 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; 2014, 2.015, 2.016 y año 2.017

inclusive, por \$ 35'725.317,99, los resultados acumulados por efectos de la implementación de NIIFs de \$ 10'701.507,13; y, la utilidad del ejercicio 2.018 que asciende a \$ 7'573.358,79.

4.- Dentro del Estado de Resultados a Diciembre del 2.018, se tiene la siguiente información: Ingresos generados en el año por la empresa fueron por el orden de \$ 12'273.745,41, 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, Ekopark Tres, Ekopark cuatro, proyecto Hidroalto; por ser Referencecorp accionista en las empresas mencionadas, así mismo; se tienen ingresos no operacionales, ingresos por devolución del Municipio por cobro en exceso del impuesto predial, espacios publicitarios y reembolsos de gastos.

Los egresos que la empresa ha efectuado son por \$ 4'700.386,62, que corresponden a; gastos administrativos, sueldos, 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 \$ 7'573.358,79, después de pagar el impuesto a la renta por 1'664.332,03.

5.- Al efectuar un análisis de la situación económica de la empresa, se desprende lo siguiente: La empresa tiene un capital de trabajo de \$ 4'342.717,27, para pago de las deudas a corto plazo, dispone de cuatro dólares con setenta y tres centavos para pago de un dólar de deuda a corto plazo. Del total de los activos el 22% es ajeno y el 78% 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 93% de los pasivos. En relación al patrimonio neto, la empresa ha obtenido una rentabilidad del orden del 16%, en el ejercicio económico 2.018.

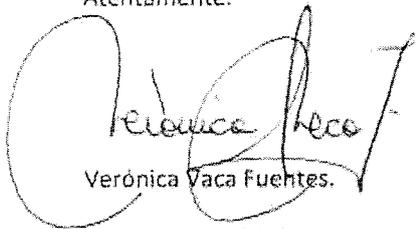
6.- Se recomienda a la Junta General de Accionistas, que de conformidad con la disponibilidad de recursos y después de cumplir con las obligaciones de ley, se efectúe la declaración para el pago de utilidades del año 2.014, cuyo monto asciende a; \$ 9'304.334,60 y, se encuentra en el patrimonio como resultados económicos anteriores no distribuidos.



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 stylized and somewhat cursive, with a large initial 'V'.

Verónica Vaca Fuentes.

GERENTE GENERAL.

INMOBILIARIA REFERENCECORP. S.A.

Quito, a los 22 días del mes de Marzo del 2.019