

**INFORME DE LA GERENCIA GENERAL A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE LA
EMPRESA REFERENCECORP.S.A., EN EL EJERCICIO ECONÓMICO 2019.**

Quito, a 30 de marzo de 2020.

Señores:

ACCIONISTAS DE LA INMOBILIARIA REFERENCECORP S.A.

Ciudad. -

De mi consideración:

Cumpliendo con las normas legales y estatutarias, pongo en conocimiento a ustedes señores Accionistas el Informe Anual de la Gerencia General de la Empresa **REFERENCECORP S.A.** por el ejercicio económico comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2019; y, someto a su consideración los Estados Financieros correspondientes al ejercicio económico concluido:

Cumplimiento de los objetivos previstos para el ejercicio económico materia del informe:

1.- La empresa ha sido administrada de una manera eficiente, ha desarrollado actividades dirigidas a cumplir los objetivos previstos para el ejercicio 2019, lo que ha permitido cumplir a cabalidad con los objetivos institucionales, 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. 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.

Cumplimiento de las disposiciones de la Junta General y el Directorio

2.- Dando cumplimiento a las disposiciones de la Junta de Accionistas me complace informar que hemos cumplido con las estrategias impartidas por el Directorio en el ejercicio económico 2019 para la obtención del Resultado Positivo del ejercicio con una Utilidad de **\$10'153.519,12** dólares.



Información sobre hechos extraordinarios producidos durante el ejercicio, en el ámbito administrativo, laboral y legal:

3.- La Gerencia General cumple con informar a la Junta General de Accionistas de la empresa **REFERENCECORP S.A.** que durante el ejercicio 2019, no han ocurrido hechos extraordinarios, en los ámbitos; administrativos, laboral y legal. Sino que, por el contrario, las operaciones desarrolladas en los campos anteriormente mencionados se han desarrollado con total normalidad

Situación financiera de la empresa al cierre del ejercicio y de los resultados anuales, comparados con los del ejercicio precedente

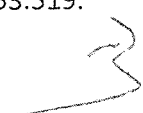
3.- El Estado de Situación de la Empresa Referencecorp., al 31 de diciembre de 2019 refleja un Activo por \$ 68'906.056, el mismo que corresponde a un activo corriente de \$ 1'990.045, conformado por Caja – Bancos en un 53%, cuentas y documentos por cobrar a clientes de empresas no relacionadas en el 3%, cuentas por cobrar a empresas relacionadas en 40% y seguros pagados por anticipado en el 4%.

Dentro de los activos no corrientes ascienden a \$ 66'916.011 y comprenden; la propiedad, planta y equipo por \$ 28.326, la propiedad de inversión asciende a \$ 35'354.679,26 y comprende; los terrenos de Quitumbe y Nayón por \$ 3'078.158, los Edificios del Quicentro Sur, con un valor neto de \$ 30'633.854, los equipos y componentes de los edificios por \$ 1'642.667 . Además; la empresa Referencecorp S.A. tiene inversiones por \$ 31'533.006, en las siguientes empresas: la empresa Ekopark Dos, en \$ 7'087.323, la inversión en el C.C. San Luis por \$ 12'911.084, la empresa Ekopark – Tres por \$ 4'258.699, en la empresa Ekopark- Cuatro en \$ 2'335.520, la empresa Ekopark – Cinco por un monto de \$ 3'970.024 finalmente se tiene la inversión en el proyecto Hidroeléctrico Hidroalto por \$ 970.356. La depreciación acumulada asciende a \$ 9'406.805, valor que se encuentra deducido de las inversiones que corresponden.

4.- El pasivo de la empresa asciende a; \$ 13'293.192, el mismo que está conformado por; un pasivo corriente de \$ 1'312.690,92, que corresponde a cuentas, documentos por pagar, con la administración tributaria, con el IESS y por el impuesto a la renta del ejercicio económico 2019.

Dentro del pasivo, se encuentra el pasivo diferido, el mismo que es por: las concesiones únicas e iniciales de locales e islas de concesión por \$ 11'980.500,61, valores recibidos por los concesionarios y que se amortizan de conformidad con el tiempo de concesión.

5.- El patrimonio de la empresa es de \$ 55'612.864, el mismo que está conformado por; el capital suscrito, asignado y pagado de \$ 508.997, la reserva legal por \$ 254.499, utilidades no distribuidas de los ejercicios económicos; 2.015, 2.016, 2017, 2018 y año 2.019 inclusive, por \$ 33'994.342,18, los resultados acumulados por efectos de la implementación de NIIFs de \$ 10'701.507,13; y, la utilidad del ejercicio 2.019 que asciende a \$ 10'153.519.



6.- Dentro del Estado de Resultados a Diciembre del 2.019, se tiene la siguiente información: Ingresos generados en el año por la empresa fueron por el orden de \$ 14'854.987,44, monto que comprende ingresos por amortización de las primas por concesión de locales, e islas; por \$ 2'502.322,19, ingresos por las primas de operación (regalías) que le paga la empresa operadora del centro comercial DK, por \$ 6'610.822,58, otros ingresos por reembolso de gastos, por acuerdos de finiquito de contratos de concesiones por \$ 259.261,22.

7.- La Inmobiliaria Referencecorp S.A., también tiene los siguientes ingresos que provienen del valor de participación patrimonial; Del C. C. Los Chillos, de \$ 1'775.177,92, Ekopark Dos, por \$ 1'130.597,61, la empresa Ekopark- Tres por \$ 526.617,29, Ekopark Cuatro con \$ 130.619,81, Ekopark Cinco con un valor VPP de \$ 1'746.018,78, el ingreso exento del proyecto hidroeléctrico Hidroalto por \$ 168.437,12, así mismo; se tienen ingresos no operacionales por concepto de intereses ganados de \$ 5.112,92.

8.- Los egresos que la empresa ha efectuado son por \$ 3'004.847,44, que corresponden a; gastos administrativos, sueldos, honorarios profesionales, mantenimiento del edificio y de las instalaciones, promociones, seguros, impuestos prediales, aportes y contribuciones de ley, gastos financieros, legales, de viaje, publicidad, seguros, auditoría externa, servicio de contabilidad, impuestos municipales, depreciaciones, suministros de oficina, impuesto a la salida de divisas, y gastos no deducibles, entre otros egresos, necesarios para la operación del Centro Comercial Quicentro Sur, para tener una utilidad antes del impuesto a la renta de \$ 11'850.140, el impuesto a la renta por pagar asciende a \$ 1'696.621, para tener finalmente una utilidad neta de \$ 10'153.519.

9.- Al efectuar un análisis de la situación económica de la empresa, se desprende lo siguiente: La empresa tiene un capital de trabajo de \$ 677.353,31 para pago de las deudas a corto plazo, dispone de \$ 1,52 un dólar con cincuenta y dos centavos para pago de un dólar de deuda a corto plazo. Del total de los activos el 19% es ajeno y el 81% 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 90% de los pasivos. En relación al patrimonio neto, la empresa ha obtenido una rentabilidad del orden del 22%, en el ejercicio económico 2.019.

Recomendaciones a la junta general respecto de políticas y estrategias para el siguiente ejercicio económico:

10.- 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 2.015, cuyo monto asciende a; \$ 8'339.991,68 y, se encuentra en el patrimonio como resultados económicos anteriores no distribuidos.

11.- De igual manera, se solicita a los Sres. Accionistas que impartan las políticas y estrategias que se deben seguir en el ámbito comercial, administrativo, operativo y financiero para el ejercicio económico 2020, en razón de que se presentó un nuevo escenario económico.



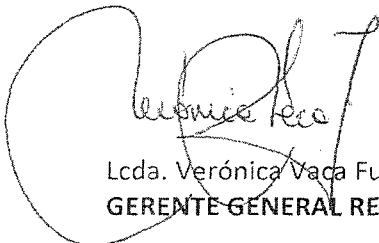
El estado de cumplimiento de las normas sobre propiedad intelectual y derechos de autor por parte de la compañía:

12.- La empresa REFERENCECORP S.A., a través de la Gerencia General se ha preocupado por cumplir fielmente con las disposiciones legales, sobre la propiedad intelectual, los derechos de autor no han sido objeto de reclamo o acción legal alguna, así mismo se ha cumplido a cabalidad con los proveedores, profesionales y empresas contratistas; así, como con los Órganos de Control pertinentes

El Informe de Auditoría Externa del ejercicio económico 2019, emitido por PKFECUADOR & CO C.L., y el Informe de Comisario, no plantean ninguna excepción o limitación al manejo contable, financiero y operativo de la Compañía.

Finalmente, 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,



Lcda. Verónica Vaca Fuentes.



GERENTE GENERAL REFERENCECORP. S.A.

Quito, a los 30 días del mes de marzo 2020.