

INFORME DE GERENCIA

AÑO 2015

A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE LA COMPAÑÍA HAKUSAI SERVICE S.A.

OBJETIVOS PREVISTOS.-

Los objetivos previstos para el año 2015 fueron cumplidos al realizarse durante el primer trimestre del año la entrega de prácticamente todas las oficinas vendidas del Edificio LENNON a los copropietarios y a la Administración. Los inmuebles disponibles fueron arrendados.

El proyecto concluyó con éxito y al cierre del año 2015 el edificio se encuentra habitado casi en su totalidad, se encuentra disponible para la venta una oficina de aproximadamente 72 metros cuadrados con su respectivo estacionamiento y bodega, 3 estacionamientos y 3 bodegas adicionales.

En el mes de mayo se concretó el arriendo de varias oficinas a dos entidades del sector público y debido a la situación económica del país y a la contracción de la economía, el sector inmobiliario no estuvo al margen. Al cierre del ejercicio los arriendos pendientes de cobro al Ministerio de Minas correspondieron al período comprendido entre noviembre 22 y enero 21 de 2016; la Agencia de Regulación y Control Minero, al mes de diciembre de 2015.

Se espera que durante el primer trimestre del año 2016 se cancelen los valores adeudados por arriendos y se cumplan con normalidad los pagos futuros.

ESTADOS FINANCIEROS.-

ACTIVO:

A diciembre de 2015 el principal activo de la compañía sigue representado por los inmuebles del Edificio LENNON, cuyo nombre comercial fue denominado por la Junta de Copropietarios como Edificio "MULTIAPOYO".

Con el cambio del giro del negocio de venta de inmuebles a inmuebles arrendados los activos fueron reclasificados y al cierre del ejercicio económico las cifras se presentan de la siguiente manera, comparadas con el año 2014:

DETALLE	2015	2014	VARIACION
Fondos disponibles	51.901	45.661	6.240
Cuentas por cobrar	73.690	10.083	63.607
Anticipo proveedores	0	2.620	-2.620
Anticipo por impuestos	41.587		41.587
Inmuebles para la venta	1.253.081	6.333.736	-5.080.655
Propiedad, planta y equipo	291	821	-530
Propiedades e inversión	2.147.793		2.147.793
TOTAL	3.568.343	6.392.921	-2.824.578

La disminución de activos por USD 2.824.578, equivalentes al 44.18%, se debe principalmente al registro del perfeccionamiento de las ventas.

El incremento en cuentas por cobrar corresponde en su mayoría al rubro de arriendos. Anticipos por impuestos tienen origen en el pago de impuestos a la plusvalía e impuestos retenidos, los cuales son considerados como crédito tributario para el pago del impuesto a la renta de la compañía.

Propiedades de inversión representan a los inmuebles que no fueron comercializados y que actualmente se encuentran arrendados.

PASIVO:

Al cierre del ejercicio económico los pasivos de la compañía alcanzaron a la suma USD 2.068.886, inferior en USD 3.007.756, que representa el 59.25%, comparados con los registrados en diciembre de 2014.

Los saldos comparativos se presentan a continuación:

DETALLE	2015	2014	VARIACION
Provisiones de gastos	83.905	1.079.795	-995.890
Anticipo de clientes	1.038.417	2.109.090	-1.070.673
Cuentas por pagar varias	140.357	294.427	-154.069
Obligaciones Administración Tributaria	59.376	34.797	24.579
Intereses y comisiones por pagar	21.029		21.029
Obligaciones con terceros	311.954	80.000	231.954
Obligaciones con instituciones financieras	413.847	1.478.534	-1.064.686
TOTAL	2.068.886	5.076.642	-3.007.756

La importante disminución en pasivos se debe básicamente a la reducción de la obligación contraída con el Banco del Pacífico por USD 1.500.000 para el financiamiento al proyecto. Así mismo, a la cancelación del saldo anticipo de clientes por el registro de las ventas de los inmuebles escriturados en el año.

Obligaciones con terceros corresponde al saldo de préstamos con accionistas.

PATRIMONIO:

El patrimonio de la compañía, al 31 de diciembre de 2015, alcanzó la suma de USD 1.499.456, registrando un incremento equivalente al 13.92%, comparado con su similar a diciembre de 2014. El crecimiento antes mencionado se debe a los resultados obtenidos en el año y que ascendieron a la suma de USD 183.178.

Las cifras comparativas son las que se presentan a continuación:

DETALLE	2015	2014	VARIACION
Capital suscrito	800	800	0
Aportes futuras capitalizaciones	550.000	550.000	0
Reserva legal	400		400
Reserva facultativa	670.000		670.000
Reserva de capital	0	670.000	-670.000
Resultados acumulados	95.079	-31.638	126.717
Resultados del ejercicio	183.178	127.117	56.061
TOTAL	1.499.456	1.316.279	183.178

INGRESOS, EGRESOS Y RESULTADOS:

Durante el año 2015 la compañía registró ingresos totales por USD 428.064, de los cuales USD 172.741 correspondió al ingreso neto por ventas de inmuebles, USD 244.957 ingresos por arriendos y otros ingresos por USD 10.366.

Los egresos de la compañía ascendieron a la suma de USD 192.896 según el siguiente detalle:

DETALLE	VALOR
Otros gastos de ventas	62.936
Materiales, suministros y otros	486
Servicio telefónico	2.052
Mantenimiento y reparaciones	56
Impuestos y servicios ajenos	64.965
Gastos financieros	60.721
Prov. depreciaciones y amortizaciones	530
Gastos no deducibles	1.148
TOTAL	192.896

La utilidad bruta del ejercicio ascendió a la suma de USD 235.167 y representó un rendimiento equivalente al 15.68% sobre el patrimonio.

DISPOSICIONES JUNTA GENERAL ACCIONISTAS.-

La Administración ha cumplido con las disposiciones impartidas por la Junta General de Accionistas y a partir del mes de octubre actuó el nuevo Oficial de Cumplimiento designado.

Por otro lado, a los señores accionistas se les ha mantenido informados sobre la situación de la compañía, fundamentalmente en los aspectos financieros, administrativos y legales.

NORMAS SOBRE PROPIEDAD INTELECTUAL.-

La Compañía ha cumplido con las disposiciones establecidas mediante la Resolución No. 04.Q.IJ.001, publicada en marzo 10 de 2004.

HECHOS RELEVANTES.-

Como hechos relevantes se debe mencionar la terminación de la construcción del edificio LENNON, cierre de escrituras compraventa inmuebles y arriendo de las oficinas disponibles.

RECOMENDACIONES PARA LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS.-

Se recomienda que el saldo de las pérdidas de ejercicios anteriores sea absorbido por las utilidades acumuladas y que la utilidad neta del año 2015 se mantengan como resultados de la compañía.

Finalmente, agradecer a los señores accionistas y al Presidente de la Compañía por la confianza depositada.



Juan Fernando Martínez
GERENTE GENERAL