

**INMOBILIARIA BAVARIA S.A.**

**INFORME ANUAL DE LOS ADMINISTRADORES A LA JUNTA DE  
ACCIONISTAS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

**INMOBILIARIA BAVARIA S.A.**

**INFORME ANUAL DE LOS ADMINISTRADORES A LA JUNTA DE ACCIONISTAS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

**INDICE**

1. Cumplimiento de objetivos ejercicio económico 2018
2. Cumplimiento de las disposiciones de la Junta General de Accionistas
3. Información sobre hechos extraordinarios producidos durante ejercicio en el ámbito administrativo, laboral y legal.
4. Situación financiera de la compañía al cierre del ejercicio y de los resultados anuales, comparados con los del ejercicio precedente.
5. Propuesta sobre el destino de las utilidades obtenidas en el ejercicio económico
6. Recomendaciones a la Junta general de Socios respecto a políticas y estrategias para el ejercicio económico 2019.
7. Estado de cumplimiento de las normas sobre propiedad intelectual y derechos de autor por parte de la compañía.

## **INFORME ANUAL DE LOS ADMINISTRADORES A LA JUNTA DE ACCIONISTAS**

**A los miembros del Directorio y Accionistas de INMOBILIARIA BAVARIA S.A.**

21 de abril del 2019

De mi consideración:

Con el fin de cumplir con las disposiciones legales y estatutarias vigentes, me es muy grato dirigirme a ustedes con el propósito de informarles y poner a su consideración el Informe de Gerencia por el ejercicio económico que terminó el 31 de diciembre del 2018.

### **1. Cumplimiento de objetivos ejercicio económico 2018**

Los objetivos y metas para el desarrollo de las operaciones de la Compañía relacionados con los ingresos, posicionamiento de la Compañía en el mercado, crecimiento estructural y organizacional, incremento en clientes, se han cumplido a pesar de un año difícil y de recesión.

### **2. Cumplimiento de las disposiciones de la Junta General de Socios**

Durante el año 2018, la Gerencia y la Presidencia de la Compañía han cumplido con todas las resoluciones que tomaron los accionistas en sus Juntas Generales y en las reuniones gerenciales y administrativas que se mantuvieron durante el año.

### **3. Información sobre hechos extraordinarios producidos durante ejercicio en el ámbito administrativo, laboral y legal.**

En el año 2018 no se presentaron acontecimientos en el ámbito administrativo, laboral y legal para la Compañía que ameriten ser reportados a la Junta General de Accionistas.

### **4. Situación financiera de la Compañía al cierre del ejercicio y de los resultados anuales, comparados con los del ejercicio precedente.**

A continuación, presento la situación financiera de la Compañía, en el cual se ha efectuado un análisis comparativo de los ejercicios económicos 2018 y 2017:

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**

**INMOBILIARIA BAVARIA S.A.**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

---

<b><u>ACTIVOS</u></b>	<b><u>31/12/2018</u></b>	<b>No auditado <u>31/12/2017</u></b>
	<b>(en U.S. dólares)</b>	
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>		
Efectivo y bancos	186.930	13.103
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	90.044	73.051
Inventario	21.559	21.559
Activos por impuestos corrientes	25.499	-
Total activos corrientes	<u>324.032</u>	<u>107.713</u>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		
Propiedades, planta y equipo	4.693.381	4.829.223
Inversiones	415.755	434.628
Total activos no corrientes	<u>5.109.136</u>	<u>5.263.851</u>
<b>TOTAL, ACTIVOS</b>	<b><u>5.433.168</u></b>	<b><u>5.371.564</u></b>

---

<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>		
Préstamos	176.931	182.677
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	3.748.450	3.857.863
Total pasivos no corrientes	<u>3.925.381</u>	<u>4.040.541</u>
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b><u>4.038.867</u></b>	<b><u>4.086.779</u></b>

**PATRIMONIO**

Capital social	100.000	100.000
Reservas	36.976	-
Por primera adopción NIIF	6.241	6.241
Resultados Acumulados	1.251.084	1.178.544
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>1.394.301</b>	<b>1.284.785</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>5.433.168</b>	<b>5.371.564</b>

**INMOBILIARIA BAVARIA S.A.****ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

	<u>31/12/2018</u>	<u>No auditado</u> <u>31/12/2017</u>
	(en U.S. dólares)	
<b>INGRESOS</b>		
Ingresos por arriendos	<u>446.617</u>	<u>453.577</u>
<b>GASTOS</b>		
Depreciaciones	(141.946)	(113.335)
Mantenimiento y reparaciones	(54.644)	(83.973)
Impuestos, contribuciones y otros	(53.997)	(46.878)
Beneficios a los empleados	(15.494)	(9.398)
Honorarios y servicios	(9.443)	(25.721)
Gastos generales	(6.655)	(4.833)
Suministros y materiales	(3.507)	(780)
Gastos financieros	(1.040)	(133.145)
Servicios básicos	(729)	-
Otros (gastos), ingresos, neto	<u>(10.563)</u>	<u>155.651</u>
<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>	<b>148.601</b>	<b>191.165</b>

Menos gasto por impuesto a la renta:		
Corriente	(39.085)	(28.624)
<b>RESULTADO DEL AÑO</b>	<b>109.516</b>	<b>162.541</b>

En el balance general al 31 de diciembre del 2018 constan todos los activos y pasivos que ha generado la operación de la compañía, resultando al cierre de este ejercicio un patrimonio neto de US\$1.398.991. La utilidad neta del año 2018 fue de \$114.206. También es importante resaltar que los estados financieros reflejan una posición sólida, de tal manera que los flujos de efectivo presentan al cierre del presente periodo un saldo de efectivo y bancos de \$ 186.931

Al 31 de diciembre del 2018 quedaron provisionadas todas las obligaciones aplicables al presente ejercicio económico.

**6. Recomendaciones a la Junta general de Socios respecto a políticas y estrategias para el ejercicio económico 2019.**

Con el evidente resultado positivo de las operaciones efectuadas en el año 2018, se recomienda a la Junta de Accionistas mantener las políticas y estrategias de crecimiento de mercado, fidelidad de clientes, mejoramiento continuo de la estructura organizacional de la Compañía

**7. Estado de cumplimiento de las normas sobre propiedad intelectual y derechos de autor por parte de la Compañía.**

Se ha dado estricto cumplimiento a las disposiciones emitidas, en la Ley de Propiedad Intelectual y Derechos de Autor, por lo tanto, siempre la compañía ha observado las mismas en todas sus actividades.

Hay que destacar y agradecer a los ejecutivos que siempre ponen todo su esfuerzo y experiencia en beneficio de la Compañía, también al personal de empleados en cuyas filas se encuentran excelentes colaboradores, siempre dispuestos a prestar su contingente en aras de la Compañía, adicionalmente debo de informarles que la Compañía como es su lema, se encuentra al día en todas sus obligaciones lo que es muy satisfactorio.

Encaremos juntos un reto más, que es llevar hacia delante a nuestra empresa en este nuevo año 2017, demostrando optimismo, esfuerzo y ganas de mejores días.

Es todo cuanto puedo informarles sobre mí la labor como Gerente General de la compañía en el periodo señalado.

Atentamente,



Lcda. Pilar Orquera  
GERENTE GENERAL  
INMOBILIARIA BAVARIA S.A.