

INFORME DE LA GERENCIA GENERAL A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE LA COMPAÑÍA INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A. EJERCICIO ECONÓMICO 2.012.

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 2.012 y someto a su consideración los Estados Financieros correspondientes al año concluido, resaltando los siguientes resultados:

1.- Durante el ejercicio económico 2.012, se logró cumplir con los objetivos institucionales, que propenden el desarrollo de la empresa, como por ejemplo, el 29 de Noviembre del 2.012 se inauguró el Centro Comercial “ La Maltería “, con una inversión en la construcción, escaleras, ascensores, instalaciones eléctricas, equipos, mobiliario y el terreno por \$ 9'952.536,47, así mismo se firmaron 89 contratos a concesionarios que ingresaron mediante la condición de pago a través de un valor inicial VIC, un valor único de concesión VUC y a través de la concesión en Islas.

2.- El Estado de Situación de la empresa refleja un Activo por \$ 11'.504.613,36, el mismo que comprende un activo corriente de \$ 1'552.076,89, un activo fijo relacionado a propiedades de inversión que de manera específica es el terreno, instalaciones, equipos de uso general y el centro comercial “ La Maltería”, por 9'969.758,12, considerando la depreciación de un mes de vida útil, para tener finalmente las propiedades de inversión.

Por el lado de los Pasivos la Inmobiliaria tiene un total de pasivo por \$ 10'589.870,516, el mismo que está conformado por una pasivo corriente de \$ 1'868.071,02, un pasivo a largo plazo por \$ 2'289.694,64, debido a un préstamo que se tiene con el JPMorgan por \$ 1'048.000 y préstamo a los accionistas por \$ 1'241.694,64. Además se tiene un pasivo diferido por \$ 6'432.104,85, por los valores iniciales, valores únicos de concesión y valores iniciales de la concesión de Islas. Lo anterior da como resultado un Patrimonio Neto de \$ 914.742,85, que es la sumatoria del capital suscrito y pagado por \$ 800, pérdidas acumuladas (en razón de que el negocio no tenía operación ni desarrollo) por \$ 334.038,15, el resultado de implementación de NIIFS, que es de \$ 1'076.545,05 y la utilidad del ejercicio económico de \$ 171.435,95

3.- Con apenas un mes de operación del centro comercial, la empresa ha tenido ingresos por concepto de regalías de un mes, asesoría técnica en el diseño de locales y la amortización inicial de VIC, VUC y concesión de Islas, por el orden de \$ 293.983,21. Los egresos incurridos en el año 2.012 fueron de \$ 122.547,26, que tiene relación a gastos administrativos, seguros, impuestos, contribuciones legales, impuesto a la renta, servicios básicos, suministros, etc; para tener una utilidad neta de \$ 171.435,95

4.- La inmobiliaria Torrevieja, utilizó todos los recursos económicos disponibles para la construcción del Centro Comercial “ La Maltería”, que empezó a operar el 1 de Diciembre del 2.012; por lo tanto tuvo un capital de trabajo negativo de menos (\$ 315.994.13). Así mismo se informa que para pago de la deuda a corto plazo se tiene 83 centavos por cada dólar de deuda,

que del total de activos que tiene la inmobiliaria el 56 % corresponde a los valores recibidos por los Vic. y Vuc., que recién inician con el proceso de amortización. Además se tiene una deuda con el JPMorgan por \$ 1'048.000, una deuda con los accionistas por \$ 1'241.694 y una deuda con la empresa constructora del centro comercial por \$ 1'479.698. Durante el primer mes de operación el centro comercial hasta el 31 de Diciembre del 2.012, la empresa ha tenido una rentabilidad del patrimonio neto por el orden del 18%.

5.- En el año 2.012 se aplicó las Normas Internacionales de Información Financiera dispuestas por la Superintendencia de Compañías; y, como producto de esta implementación se generaron algunos cambios en las cuentas que han tenido un resultado importante en el incremento del patrimonio de la empresa. Como resultado de la aplicación por primera ocasión de las NIIFS, el patrimonio se ha incrementado de menos (\$ 141.238), a \$ 914.742,85, debido a que recién entró en funcionamiento el centro comercial " La Maltería " el 1° de Diciembre del 2.012, por lo que; las construcciones e instalaciones fueron nuevas y no se requería realizar ningún tipo de avalúo, sino más bien, considerar el costo real de la inversión realizada.

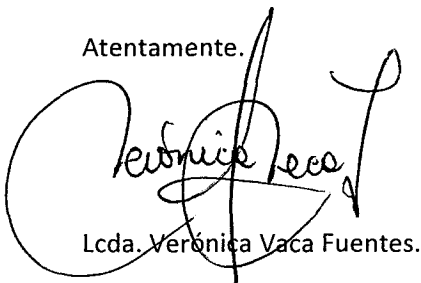
6.- Se recomienda a la Junta General de Accionistas, no se realice ninguna distribución de utilidades generadas, por ser un valor relativamente pequeño y por cuanto recién se inicia la operación el centro comercial. Además se solicita a los Sres. Accionistas definir las políticas y estrategias que debe seguir la administración en el ámbito comercial y financiero para el ejercicio económico 2.013.

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.

Quito, a los 29 días del mes de Mayo de 2.013

Atentamente.



Lcda. Verónica Vaca Fuentes.

GERENTE GENERAL

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.

