

INMOBUSINESS S.A.

INFORME DE GERENCIA



CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS:

ENTORNO POLÍTICO ECONÓMICO

Se inicia un nuevo año y con estas nuevas expectativas de desempeño para las diversas actividades que se desarrollan en el Ecuador. La proyección de la económica ecuatoriana muestra un escenario de mayores dificultades para el año 2015, algunos factores importantes como son los inconvenientes para cubrir el financiamiento público, la falta de inversión privada y la caída del precio del petróleo que ya se dio en el segundo semestre del año 2014, dan a entender que en el año 2015 será difícil mantener los niveles de crecimiento de años anteriores.

Sin embargo de esta expectativa según informe el Banco Central del Ecuador la economía de Ecuador creció 3,4% durante el tercer trimestre de 2014 comparada con igual período de 2013.

Los componentes del Producto Interno Bruto (PIB) que más aportaron al crecimiento económico entre el tercer trimestre de 2014 y el de 2013 fueron el consumo de los hogares, la inversión y las exportaciones, agregó la institución en un comunicado.

En agosto pasado, el presidente ecuatoriano, Rafael Correa, dijo que su país redujo de 4,5% a 4% su expectativa de crecimiento del PIB para 2014 debido a retrasos en financiamiento externo y un aumento en la importación de derivados del petróleo.

Ecuador tiene previsto lograr un crecimiento del PIB de 4,1% en 2015, para cuando ya recortó en 1.420 millones de dólares (3,91%) el presupuesto debido a la caída del precio del petróleo, su principal producto de exportación.

PERSPECTIVAS 2015

Las autoridades nacionales y organismos multilaterales estiman para ese año un crecimiento que se ubicará en valores cercanos al 4%. En cuanto a otros indicadores como la inflación y el desempleo, se proyecta una tasa de inflación mayor a la 2014, con 3,9% y el mantenimiento de los bajos niveles de desempleo inferiores al 5%. La tendencia a la baja del precio de los commodities, sobre todo del petróleo, es un factor determinante para la situación económica del país así como de las políticas implementadas.

Para el análisis global, las proyecciones del Fondo Monetario Internacional estiman un crecimiento mundial del 3,8%. Esto se ha dado asumiendo que los mercados internacionales financieros se corregirán ordenadamente frente a la reducción del estímulo monetario anunciado por la Reserva Federal en enero del 2014 y que las economías emergentes más grandes mantendrán una evolución favorable.

Fuente: Revista Perspectivas IDE Business School; www.ekosnegocios.com/revista

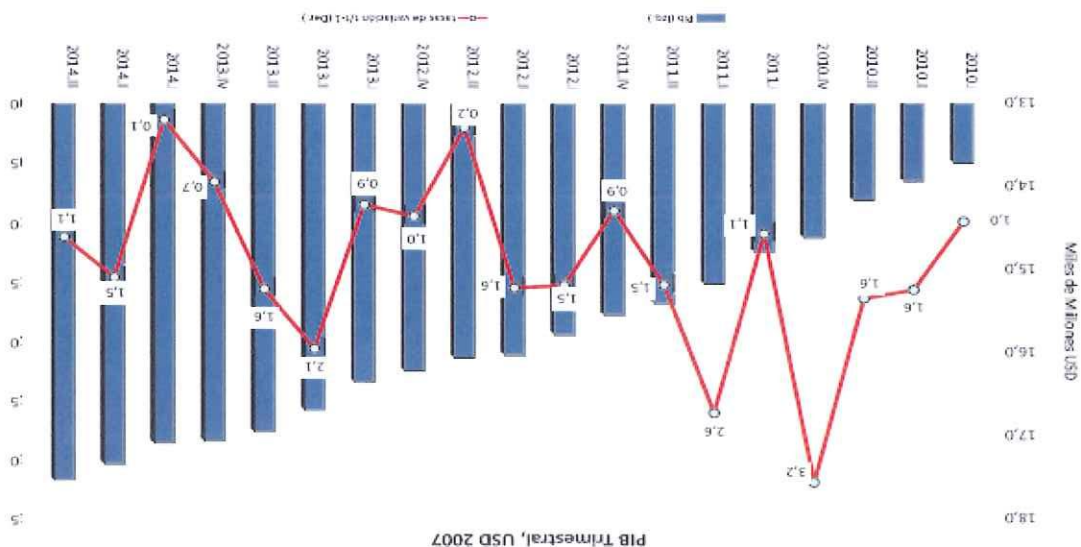
COMPORTAMIENTO DEL PRODUCTO INTERNO BRUTO

De acuerdo al Banco Central del Ecuador (BCE), el Producto Interno Bruto (PIB) del Ecuador tuvo un crecimiento en el 2014 de 3,8% en relación al 4,6% del año 2013.

En principio, el gobierno ecuatoriano había previsto un crecimiento de 4,5% del Producto Interno Bruto (PIB), pero después redujo su expectativa a 4% ante la caída de los precios del petróleo.

Para este año 2015 el gobierno prevé que la economía crezca un 4,1%, pese al desplome de la cotización internacional del petróleo de 100 a 50 dólares en los últimos meses. Sin embargo para algunos organismos multilaterales como la CEPAL que maneja la proyección más baja 3,8% y la Unidad de Investigación Económica y de Mercado (UIEM) de Ekos, que proyecta una tasa de crecimiento de 3,7%, tomando en cuenta la desaceleración de la actividad económica y los menores precios del petróleo.

PIB Trimestral, Usd. 2007



Fuente: www.bce.fin.ec Cifras Económicas del Ecuador

INFLACION

La variación de precios del consumidor IPC o inflación uno de los factores importante en la economía ecuatoriana, en el año 2014 registro una inflación anual de 3,67%, frente al 2013 que fue de 2,70% es decir 0,97% puntos más que la inflación registrada en ese año.

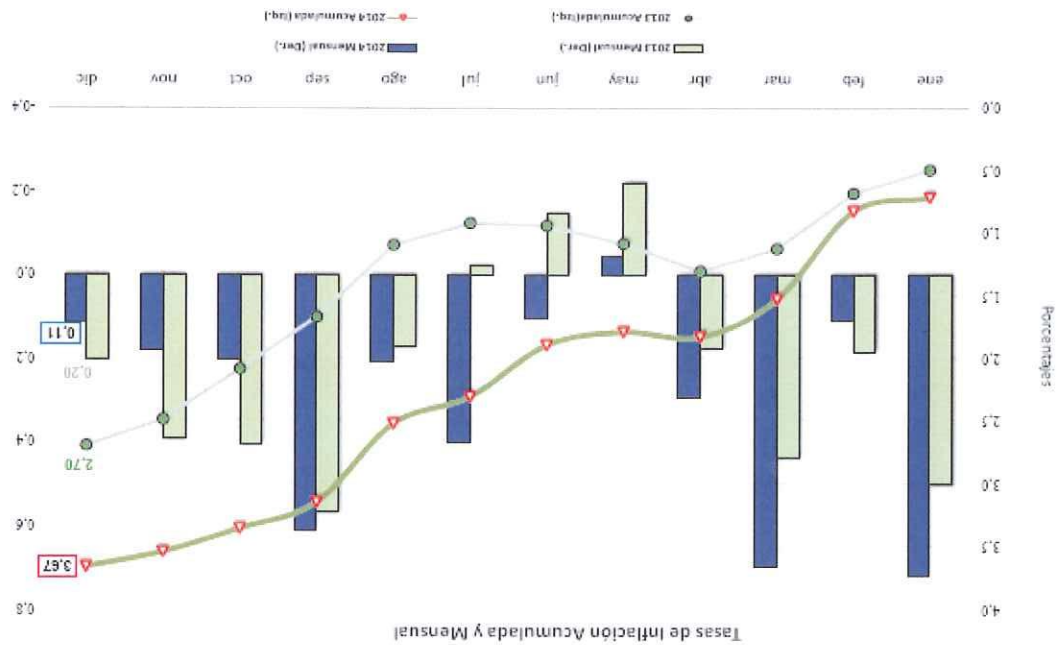
Según el INEC en diciembre del 2014, el país registró una inflación mensual de 0,11% en comparación al 0,20% del doceavo mes del año previo.

La división de Alimentos y Bebidas no alcohólicas es la que más contribuyó en la variación mensual del IPC con el 27,74% del total, seguida de Recreación y Cultura con el 19,27%.

Al haberse merchado el dinamismo de la actividad económica la inflación también lo hace, y se espera una tendencia similar para el año 2015. Se debe indicar también que el control de precios de los productos alimenticios también repercutió en la reducción de este indicador.

Ecuador proyecta una inflación de 3,9% para el 2015.

INFLACION



Fuente: www.bce.fin.ec Boletines Financieros

<http://www.ecuadorencifras.gob.ec/ecuador->

CONFIANZA EMPRESARIAL

Leve incremento de Confianza Empresarial

El 44,1% de 118 altos ejecutivos de las principales empresas de Ecuador opinó que el nivel de producción fue más alto en 2014 en relación con 2013, de acuerdo a los resultados de la décima edición del Barómetro de Empresas realizado por la firma internacional Deloitte. El 34,7% respondió que se fue igual y el 21,1% afirmó que disminuyó.

Este estudio realizado por Deloitte entre octubre y diciembre de 2014, a los gerentes generales de compañías de distintos sectores de la economía, revela que para este año los resultados son aún mejores. El 56,4% de los encuestados se inclinó por una expansión de la producción, el 35,9% aseguró que no espera cambios y el 7,7% cree que se reducirá.

En cuanto a la situación general de las compañías en 2014, el 42,7% opinó que fue mejor que la de 2013. El porcentaje de respuestas positivas aumentó en más de 10 puntos respecto de la anterior edición. Sin embargo, el futuro de las empresas para este año muestra un desmejoramiento frente al informe pasado.

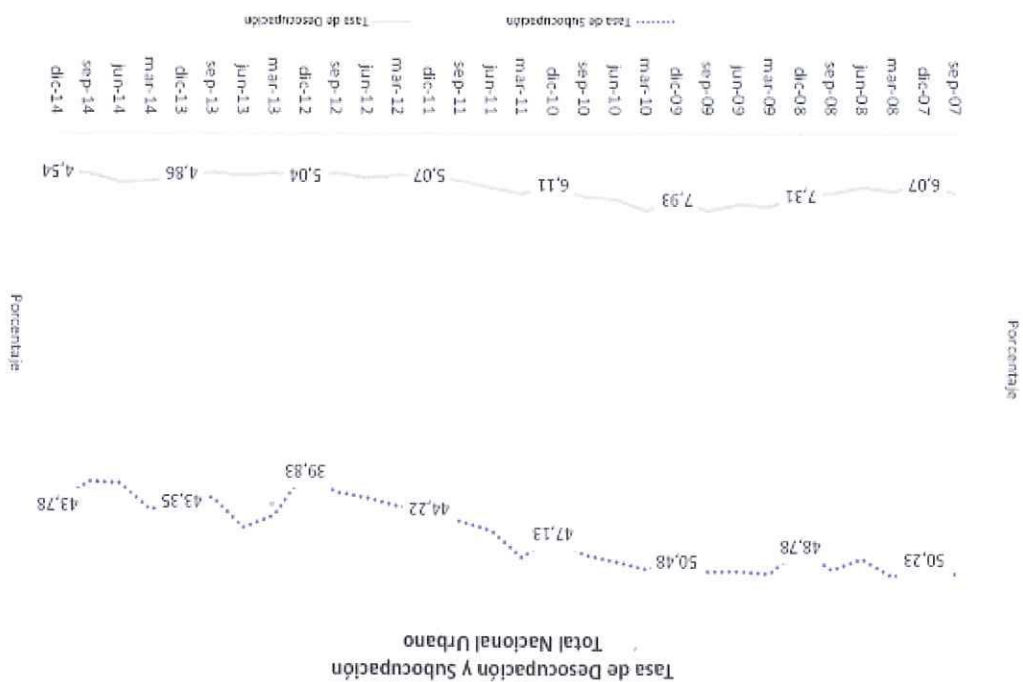
Fuente: <http://www.deloitte.com>

Fuente: www.revistalideres.ec/.../Deloitte-empresas

MERCADO LABORAL

A nivel Nacional según el Instituto de Estadísticas y Censos INEC en diciembre del 2014 el empleo adecuado representa el 49,28% de la PEA; se observa un incremento de 1,42 puntos porcentuales con respecto al 47,87% de diciembre del 2013. El empleo inadecuado nacional se encuentra en 46,69% en diciembre 2014 en comparación del 47,77% del mismo periodo del 2013; una reducción anual de 1,09 puntos porcentuales. Finalmente, la tasa de desempleo nacional, a diciembre 2014, se ubica en 3,80% frente al 4,15% del mismo periodo del 2013. En todos los casos, las variaciones no son estadísticamente significativas al 95% de confianza.

EMPLEO

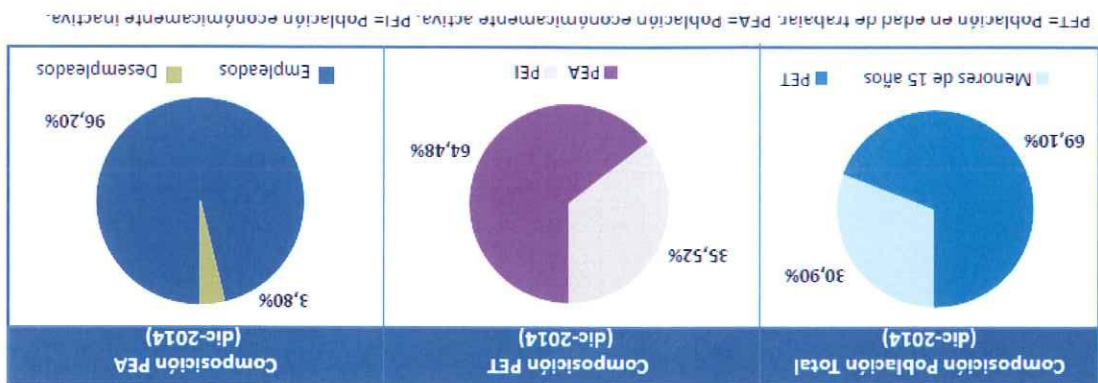


También según el INEC en el año 2014 la composición de la población a nivel nacional se tiene:

De la población total el 69,10% está en edad de trabajar.

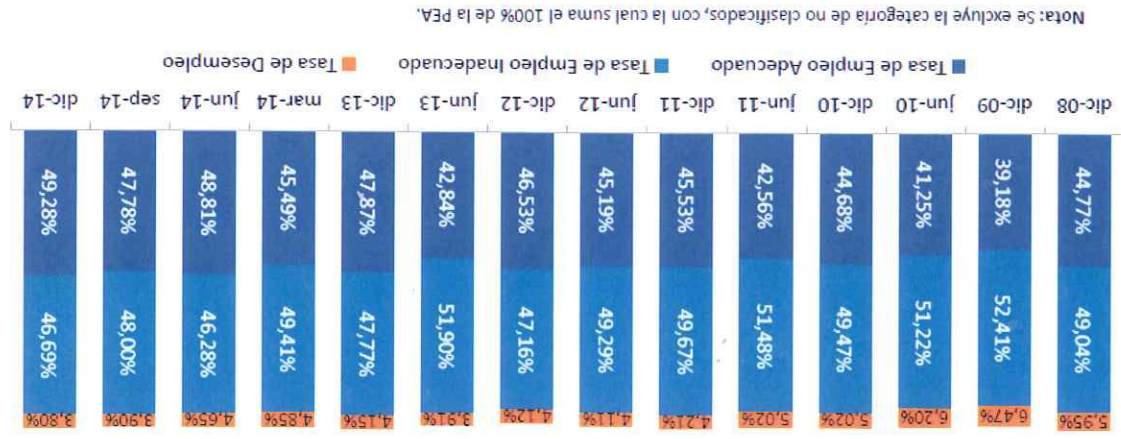
El 64,48% de la población en edad de trabajar se encuentra económicamente activa.

De la población económicamente activa el 96,20% son personas con empleo.



PET= Población en edad de trabajar. PEA= Población económicamente activa. PEI= Población económicamente inactiva.

Durante Diciembre del 2014, la tasa de empleo adecuado a nivel nacional es de 49,28% y la tasa de desempleo 3,8%.



Según el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos INEC, los resultados evidencian que el desempleo a nivel nacional entre diciembre del 2013 y diciembre del 2014 registra una disminución de 0,28% puntos porcentuales en los hombres y 0,5 puntos porcentuales en las mujeres.

La pobreza por consumo y por necesidades básicas insatisfechas (NBI) se redujeron según informó este lunes, el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC). Según ese organismo, la pobreza por consumo descendió en 32,6% entre 2006 y 2014, lo que representó 1,3 millones de personas.

Fuente: www.ecuadorencifras.com

CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIONES DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Las disposiciones impartidas en la junta de accionistas celebrada en el año 2014 han sido cumplidas a cabalidad.

HECHOS RELEVANTES EN EL ÁMBITO, ADMINISTRATIVO, COMERCIAL, LABORAL Y LEGAL

Inmobusiness S.A. es una empresa Inmobiliaria que tiene por objetivo desarrollar proyectos empresariales innovadores en el norte del país y que además contribuyan al desarrollo de las actividades productivas de este importante sector del país.

La compañía es propietaria Del Centro Comercial "Laguna Mall", proyecto comercial que sin duda, se ha convertido en el más grande e importante de la región norte del país.

Entre sus fortalezas y oportunidades contamos con: Centro Comercial con buena capacidad de estacionamientos cubiertos y áreas de acceso y circulación confortables, ubicación privilegiada, grupo promotor con alta credibilidad y confianza en su gestión, magnífico perfil de los socios en el sector empresarial y de la sociedad ecuatoriana, turismo local e internacional como potenciales usuarios y compradores, proyecto inmobiliario con alto índice de productividad y generación de empleo.

La inauguración del "Laguna Mall" realizado en el mes de diciembre del 2013 sobrepaso las expectativas ya que en sus primeros días se contó con hasta 110.000 visitantes.

En el ámbito comercial

En el año 2014 se ha direccionado todos los recursos a la gestión de marketing para afianzar la posición comercial de este Centro Comercial nuevo en el país.

Se completó la conformación del patio de comidas, convirtiéndose en una de las principales anclas del "Laguna Mall", la apertura de locales como American Deli, Tropi Burger, Las Tablitas del Tártaro, Menestras del Negro han convertido a este patio de comidas en uno de los más visitados y degustados por los clientes.

En el área de distracción para niños y jóvenes se inauguro un amplio local que bajo el nombre de "Star Games" presenta para el público todo tipo de juegos de alto avance tecnológico.

Otro evento de trascendental importancia fue la inauguración y funcionamiento de cinco salas de cine que bajo el nombre de "Star Cines" se realizó en el mes de abril del año 2014. Estas salas de cines que tienen la más alta tecnología del país mantienen desde su inauguración un rango de hasta 40.000,00 visitas mensuales. Películas de renombre mundial han sido proyectadas y vistas por los clientes del "Laguna Mall".

A la presencia de prestigiosas marcas nacionales como son Marathon Sport, Peyless, Shuss, Pharmacys, Revolución Moda, Almacenes Japón, Icesa, Artefacta se sumó la inauguración del local de la marca "VATEX", realizada en el mes de diciembre del 2014.

Toda la conformación de locales comerciales, de patio de comidas, cines y áreas de recreación ha permitido que la acogida de los clientes a este nuevo y moderno Centro Comercial sea totalmente exitosa.

Administrativo: La estructura de la organización esta determinada por la Junta de Accionistas, Presidente Ejecutivo, Gerente Comercial y Contador.

Se conformó desde la inauguración del Centro Comercial un departamento especializado en marketing y ventas. La gestión principal de este departamento ha sido la realización de muchos eventos promocionales y publicitarios con la finalidad de fidelizar los clientes que nos visitan.

Para la limpieza y la seguridad del "Laguna Mall" se han contratado empresas de Servicios Complementarios especializadas en estas áreas y con amplia experiencia en otros Centros Comerciales de la ciudad de Quito, por lo que la atención que se ha brindado a los concesionarios y a todos los clientes que la visitan es la mejor.

El mantenimiento de la infraestructura física se realiza por medio de un equipo propio.

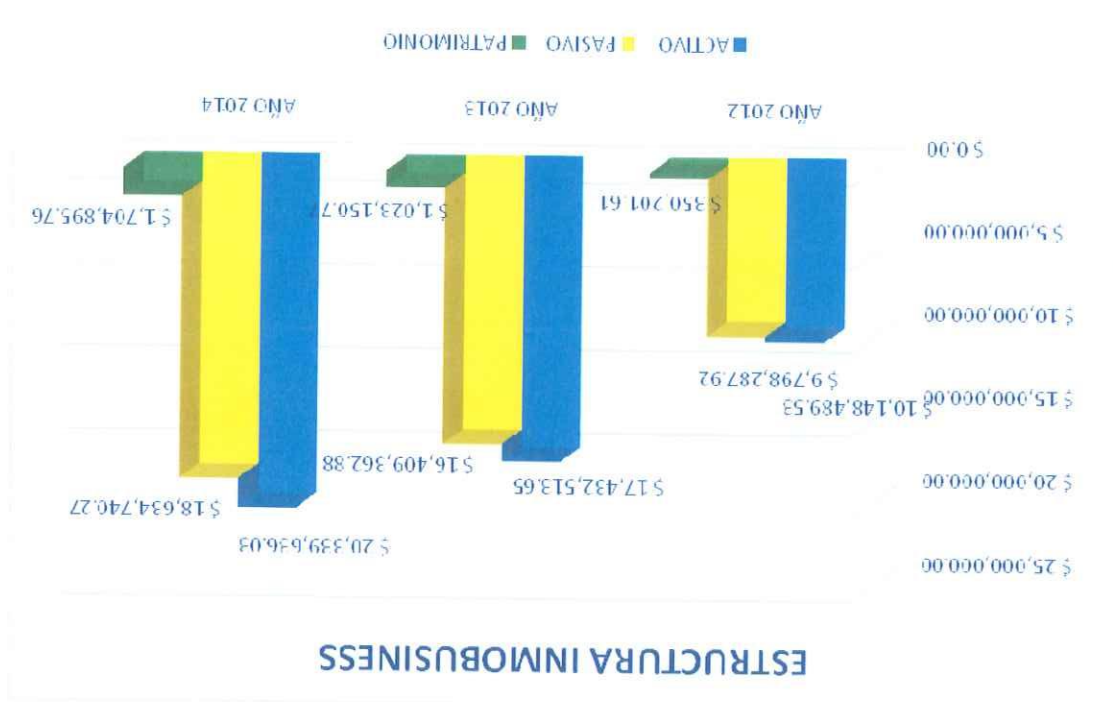
Societario: Se realizó un aumento de capital de USD 500.000,00 proceso legal que se completó en el año 2013.

RESULTADOS OPERACIONALES Y FINANCIEROS DE LA COMPAÑÍA

ESTRUCTURA FINANCIERA: realizaremos un análisis comparativo de la Empresa de los años 2012, 2013 y 2014.

1.- BALANCE GENERAL

La estructura financiera de Inmobusiness S.A. está dada por un crecimiento significativamente importante en el total de su balance. El crecimiento está determinado fundamentalmente por la culminación del proyecto constructivo y por la puesta en operaciones del Centro Comercial "Laguna Mall".

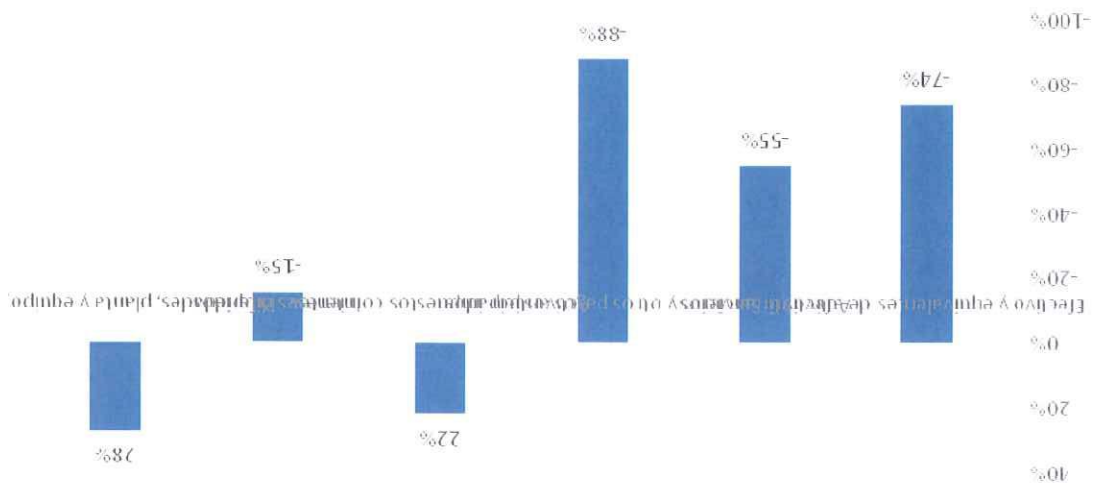


ESTRUCTURA	AÑO 2012	AÑO 2013	AÑO 2014
ACTIVO	\$ 10,148,489.53	\$ 17,432,513.65	\$ 20,339,636.03
PASIVO	\$ 9,798,287.92	\$ 16,409,362.88	\$ 18,634,740.27
PATRIMONIO	\$ 350,201.61	\$ 1,023,150.77	\$ 1,704,895.76

1.2 ACTIVO

ACTIVO				
ACTIVO	AÑO 2012	AÑO 2013	AÑO 2014	Variación
	10,148,489.53	17,432,513.65	20,339,636.03	2,907,122.38
				% Variación
ACTIVOS CORRIENTES:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	243,064.35	67,189.16	17,605.14	(49,584.02)
				-74%
Activos financieros	1,054,213.38	113,823.93	51,451.04	(62,372.89)
				-55%
Servicios y otros pagos anticipados	1,204,615.22	149,075.47	149,075.47	(1,055,539.75)
				-88%
Activos por impuestos corrientes	704,231.09	1,220,590.10	1,489,547.51	268,957.41
				22%
Intereses diferidos	436,739.92	652,771.23	553,040.71	(99,730.52)
				-15%
ACTIVOS NO CORRIENTES:				
Activos intangible	7,710,240.79	14,173,524.01	18,078,916.16	3,905,392.15
				28%
Propiedades, planta y equipo, neto	7,710,240.79	14,173,524.01	18,073,428.16	3,899,904.15
				28%

% Variación Activos 2013-2014

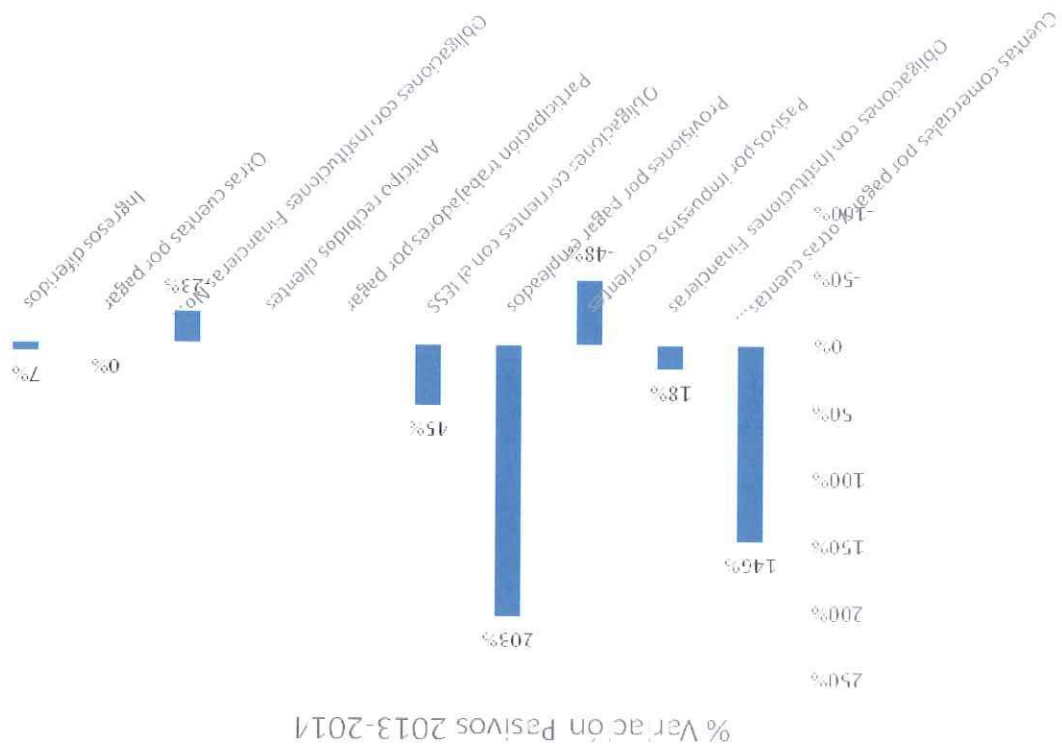


Los activos corrientes de la empresa han tenido una disminución en relación al año 2013 del -31% que se da por la facturación de todo el anticipo entregado a la constructora, y los activos no corrientes un crecimiento del 28%, que se da por la activación del edificio donde funciona el Centro Comercial.

1.3 PASIVOS

PASIVO

	ANO 2012	ANO 2013	ANO 2014	Variación	% Variación
PASIVO	9,798,287.92	16,409,362.88	18,634,740.27	2,225,377.39	14%
PASIVOS CORRIENTES:	1,445,646.65	4,163,227.76	7,336,919.40	3,173,691.64	76%
Cuentas comerciales por pagar y otras c	517,699.70	2,084,593.70	5,136,275.58	3,051,681.88	146%
Obligaciones con Instituciones Financier	911,986.60	1,735,150.20	2,052,602.82	317,452.62	18%
Pasivos por impuestos corrientes	14,165.57	51,872.76	26,844.54	(25,028.22)	-48%
Provisiones por pagar empleados	552.93	3,329.90	10,095.46	6,765.56	203%
Obligaciones corrientes con el IESS	1,241.85	2,424.57	3,527.21	1,102.64	45%
Participación trabajadores por pagar			78,666.65	78,666.65	
Anticipos recibidos cliente			28,907.14	28,907.14	
PASIVOS NO CORRIENTES:	8,352,641.27	12,531,991.75	11,297,820.87	(1,234,170.88)	-10%
Obligaciones con Instituciones Financier	4,655,895.99	6,606,974.57	5,101,824.01	(1,505,150.56)	-23%
Otras cuentas por pagar	1,000,000.00	1,767,546.35	1,767,546.35	-	0%
Ingresos diferidos	2,696,745.28	4,157,470.83	4,428,450.51	270,979.68	7%



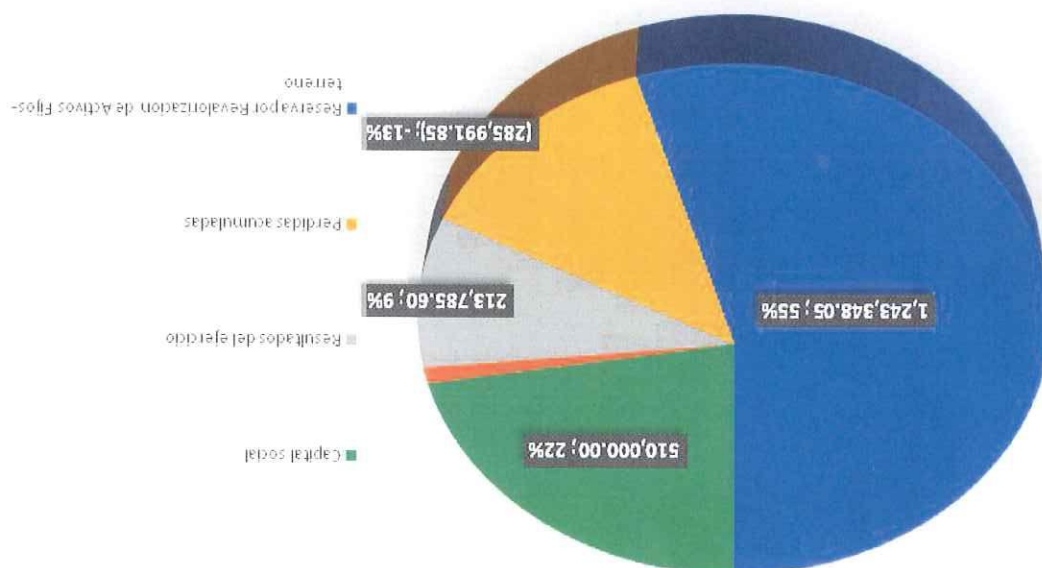
El crecimiento de los pasivos en el año 2014 es del 14% en relación a los años anteriores. Situación que se presenta por el incremento en el apalancamiento de un inversionista privado y por las obligaciones de pago que se tiene con la constructora del Centro Comercial.

1.4 PATRIMONIO

PATRIMONIO

PATRIMONIO	AÑO 2012	AÑO 2013	AÑO 2014	Variación	% Variación
Capital social	510,000.00	510,000.00	510,000.00	-	0%
Reserva legal	-	-	23,753.96	23,753.96	-
Resultados del ejercicio	(85,570.34)	(252,090.11)	213,785.60	465,875.71	-185%
Pérdidas acumuladas	(74,228.05)	(159,798.39)	(285,991.85)	(126,193.46)	79%
Reserva por Revalorización de Activos F	-	925,039.27	1,243,348.05	318,308.78	34%

ESTRUCTURA PATRIMONIO AÑO 2014



El incremento patrimonial del 67%, está dado: Por el incremento por revalorización de Activos Fijos-terreno al poner estos bienes al valor catastral Municipal y por los resultados positivos de la gestión operacional de la empresa en el año 2014.

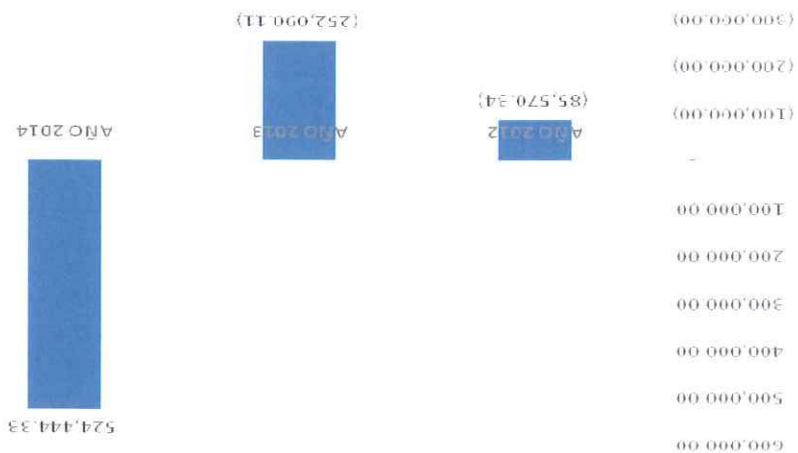
1.5 ESTADO DE RESULTADOS

	INGRESOS		GASTOS		PERDIDA DEL EJERCICIO
	ANO 2012	ANO 2013	ANO 2014	Variación	% Variación
	44,565.08	287,567.77	3,619,096.84	3,331,529.07	1159%
	130,135.42	539,657.88	3,094,652.51	2,554,994.63	473%
	(85,570.34)	(252,090.11)	524,444.33	776,534.44	-308%

INGRESOS Y GASTOS



RESULTADOS DEL EJERCICIO



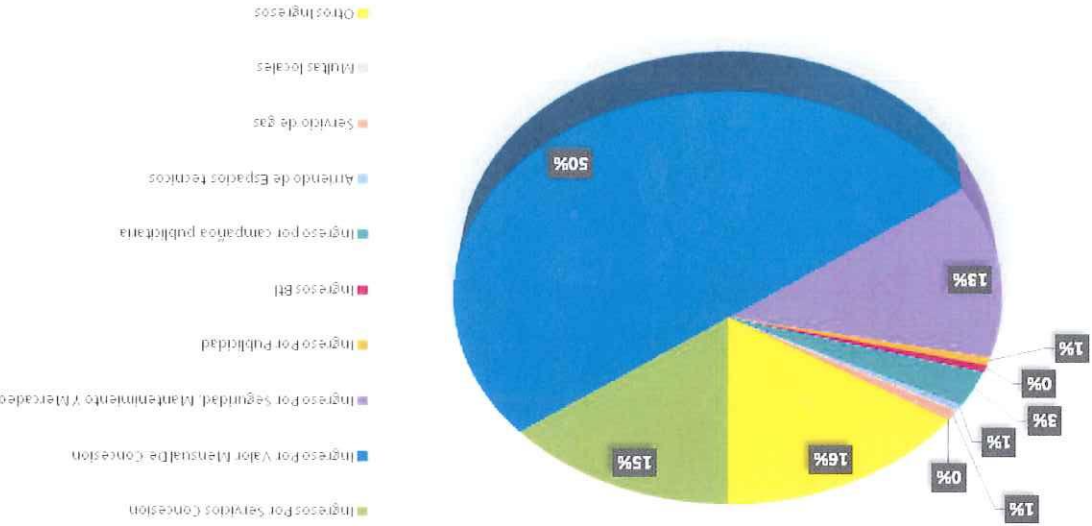
En los años 2012 y 2013 la Empresa se dedico exclusivamente a la culminación del proyecto constructivo del Centro Comercial por eso se observa los resultados negativos, situación que cambio al poner en marcha este importante proyecto comercial para el año 2014, por lo que la utilidad que se presenta en este año es de USD 524,444,23.

1.6 INGRESOS

INGRESOS

INGRESOS					
ANO 2012	ANO 2013	ANO 2014	Variación	% Variación	
44,565.08	287,567.77	3,619,096.84	3,331,529.07	1159%	Ingresos Por Valor Inicial de Concesión
-	29,732.69	540,582.85	510,850.16	1718%	Ingreso Por Valor Mensual De Concesión
-	80,488.78	1,808,919.94	1,728,431.16	2147%	Ingreso Por Seguridad, Mantenimiento Y Me
-	28,830.09	481,273.09	452,443.00	1569%	Ingreso Por Publicidad
44,548.93	1,500.00	22,560.00	21,060.00	1404%	Ingresos Btl
-	4,700.00	21,484.62	16,784.62	357%	Arrendo de espacios técnicos
		22,200.00	22,200.00		Ingreso por servicio de gas
		32,977.42	32,977.42		Ingreso por multas locales
		287.00	287.00		Ingreso campañas publicitarias
		103,899.30	103,899.30		Otros Ingresos
16.15	142,316.21	584,912.62	442,596.41	311%	

INGRESOS AÑO 2014



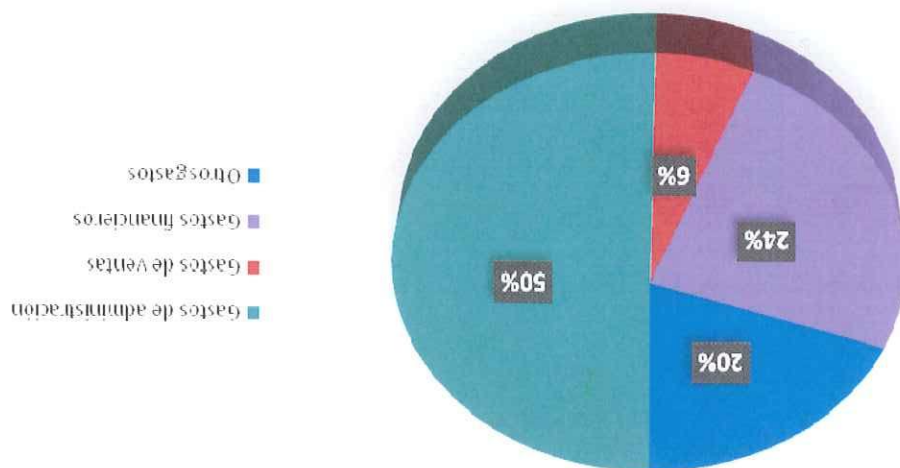
La variación de los ingresos se da por el cobro de los Valores Mensuales de Concesión de todo el año, siendo este el rubro de mayor importancia; y por la amortización de los ingresos diferidos realizados también por el período 2014.

1.7 GASTOS

GASTOS

GASTOS	AÑO 2012	AÑO 2013	AÑO 2014	Variación	% Variación
Gastos de administración	130,135.42	539,657.88	3,094,652.51	2,554,994.63	473%
Gastos de ventas	82,187.84	293,245.27	1,556,932.47	1,263,687.20	431%
Gastos financieros	20,021.19	51,098.29	174,777.77	123,679.48	242%
Otros gastos	2,250.73	157,166.18	611,309.70	454,143.52	289%

GASTOS AÑO 2014



El incremento de los gastos registrado en el año 2014 en relación a años anteriores de igual manera que los ingresos se dan por la entrada en funcionamiento del Centro Comercial.

PROPUESTA SOBRE EL DESTINO DE UTILIDADES OBTENIDAS EN EL AÑO 2014

En el ejercicio fiscal 2014 se obtuvo una utilidad después del 15% de la participación de trabajadores, reserva legal, compensación de pérdidas de ejercicios anteriores de USD 285.991,85. La propuesta del destino de estas utilidades es ponerlas a disposición de los accionistas para una distribución futura de las mismas.

RECOMENDACIONES SOBRE POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS PARA EL AÑO 2014

Habiéndose culminado la primera parte de este proyecto inmobiliario que fue la construcción y la exitosa inauguración del Centro Comercial "Laguna Mall", corresponde de manera inmediata continuar con la segunda parte que es el posicionamiento comercial de este centro, por lo que todas las gestiones del año 2014 del equipo de trabajo de Inmobusiness S.A. deben encaminarse primordialmente al logro del objetivo de ser el Centro Comercial más visitado y el que más vende en el Norte del País.

Se dará mayor relevancia a las actividades de marketing y comercialización, se deberá fortalecer estas áreas con ejecutivos de experiencia que aporten al desarrollo y posicionamiento del Centro Comercial Laguna Mall.

Objetivo primordial es el mantenimiento de altos niveles de calidad en cuando al cuidado, limpieza y decoración del Centro Comercial.

Atentamente

INMOBUSESS S.A

PATRICIO HIDROBO ESTRADA
PRESIDENTE EJECUTIVO