

INMOBUBINESS S.A.

INFORME DE GERENCIA Año 2015

1

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 2016, algunos factores importantes como son los inconvenientes para cubrir el financiamiento público, la falta de la inversión privada y la caída del precio del petróleo que ya se dio en el segundo semestre del año 2014 y todo el año 2015 dan a entender que en el año 2016 será difícil mantener los niveles de crecimiento de años anteriores peor aún de no entrar en un proceso de decrecimiento.

En principio, el gobierno ecuatoriano había previsto un crecimiento de 4,0% del Producto Interno Bruto (PIB) para el 2015, pero a mediados del año redujo su expectativa y reviso esa meta al 1,9 % sobre todo por la caída del precio del petróleo, el principal producto de exportación del país y por la apreciación del dólar moneda adoptada por Ecuador en el año 2000. Este ajuste coincide con el pronóstico de crecimiento del Fondo Monetario Internacional (FMI) que también calculo una tasa del 1,9% de crecimiento económico para el Ecuador.

Sin embargo de este ajuste el Ecuador en el mes de septiembre del 2015 nuevamente se vio obligado a una reducción de su previsión de crecimiento del 1,9% al 0,4% al sumarse a la caída del petróleo y la apreciación del dólar la depreciación de la moneda de sus vecinos, que en la práctica encareció los productos ecuatorianos frente a los de competidores como Colombia y Perú.

Otros aspectos que también deben ser tomados en cuenta para entender la situación ecuatoriana en el corto y mediano plazo: fue la disminución de la competitividad monetaria de sus exportaciones, el desequilibrio presupuestario o el llamado déficit fiscal, la disminución de las exportaciones e importaciones, y la reducción del crédito y consumo detectado sobre todo desde mediados hasta finales del año 2015.

El organismo técnico de las Naciones Unidas con sede en Santiago destacó que, pese a la reducción de ingresos fiscales, por efecto de la derrumbé de los precios del petróleo, la gestión tributaria en Ecuador permitió compensa, en parte, esa merma.

PERSPECTIVAS 2016

Después de cerrar el 2015 con varias tendencias negativas para la economía ecuatoriana — como la caída en el precio del petróleo, la disminución del Presupuesto General del Estado, una estructura estatal sin mayores cambios, múltiples reestructuras de personal en empresas privadas y públicas, la apreciación del dólar, entre otras— podemos hacer un análisis de una posible recesión para el 2016, sobre la cual la mayoría de analistas no avizoran un buen año. En ese caso lo imprescindible no es sentir que el año está perdido, sino entender la problemática que se puede venir y buscar alternativas para mantener a flote las empresas y, con ello, sostener el aparato productivo del país.

Dado este punto de partida, el FMI hace unas estimaciones que le dan al Ecuador en el 2016 un decrecimiento del 0,1% y recién para el 2018 se estimaría un crecimiento económico del 1,2%. Resultados que pese a ser desalentadores, siguen siendo “optimistas” para algunos analistas económicos ecuatorianos.

Uno de los puntos más críticos para el país es la Balanza Comercial, la misma que se ve afectada por la contracción de las exportaciones, las mismas que cerraron en el 2015 con una disminución de 3,6% frente al 2014, siendo positiva en el primer semestre del 2015, con un crecimiento del 1,9% frente al mismo período del 2014, pero que para el segundo semestre de los mismos años cae 9,0%.

OBJETIVOS DE MEDIAO PLAZO

Analizando lo que han indicado algunos analistas económicos, podemos resaltar lo que ha indicado Walter Spurrier sobre lo que debería hacer el país para este 2016. Spurrier indica que no es una buena estrategia que se busque impedir la salida de dólares con medidas restrictivas a las importaciones como el timbre cambiario como sugirió el ex Vicepresidente Alberto Dahik o las salvaguardias vigentes desde marzo de 2015.

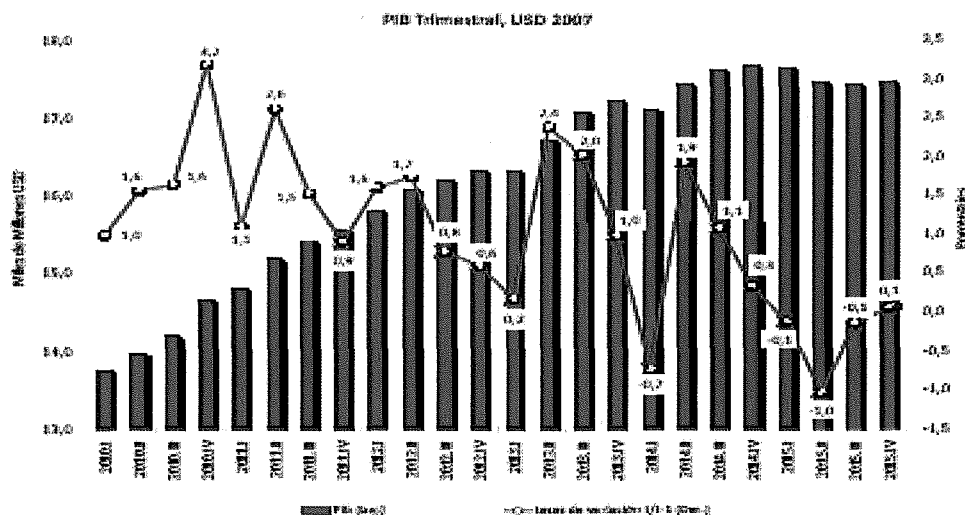
Fuente: *investiga.ide.edu.ec/...perspectiva*

COMPORTAMIENTO DEL PRODUCTO INTERNO BRUTO

En 2015, Ecuador registró un crecimiento económico de 0.3% a precios constantes, equivalente a USD 69,969 millones. En el cuarto trimestre de 2015 creció en 0.1%, en relación con el trimestre anterior (t/t-1) y mostró una variación

Fuente. <http://www.andes.info.ec/es/noticias/cepal-confirma-04-prevision-crecimiento-ecuador-2016.html>

PIB Trimestral, USD 2007



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

INFLACION

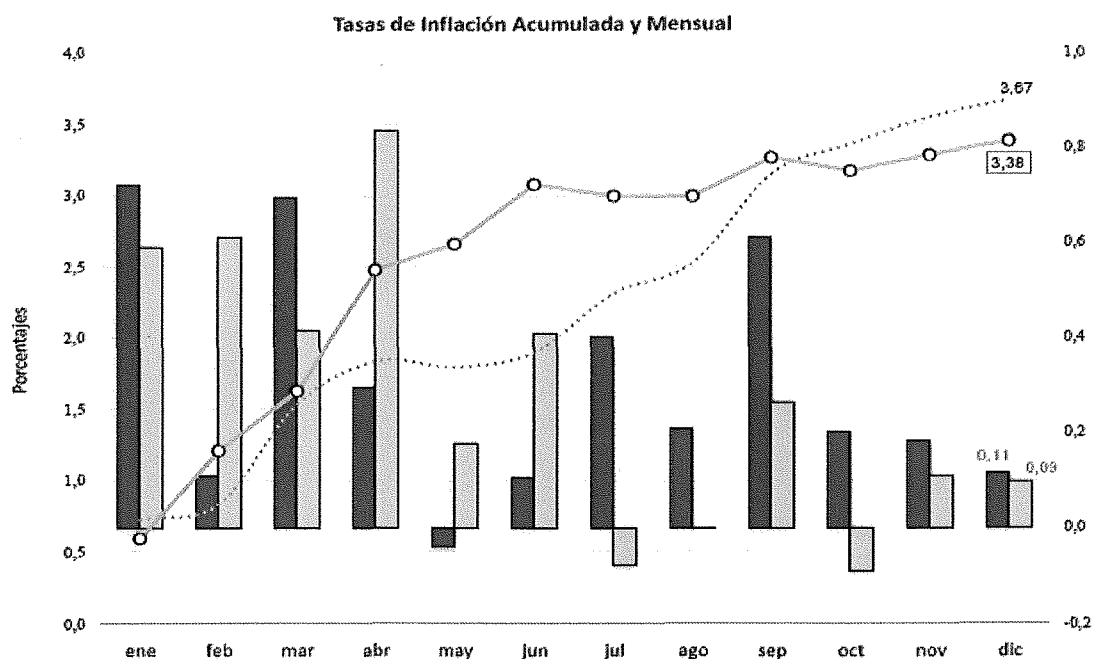
la variación de precios del consumidor IPC o inflación uno de los factores importante en la economía ecuatoriana, en el año 2015 registro una inflación anual de 3,38 %, frente al 2014 que fue de 3,67 % es decir 0,29% puntos menos que la inflación registrada en ese año.

Los mayores incrementos acumulados se dieron en la división de bebidas alcohólicas, tabacos y estupefacientes 11,54%, transporte 5,94%, restaurantes y hoteles 4,78%. En comunicaciones y prendas de vestir se registró una deflación acumulada del (-1,02% y -1,69%) respectivamente.

Al haberse mermado el dinamismo de la actividad económica la inflación también lo hace, y se espera una tendencia similar para el año 2016. Se debe indicar también que la falta de poder adquisitivo de las personas determinada a finales del 2015 repercutió en la reducción de este indicador.

El gobierno ecuatoriano prevé una inflación por encima de 3% para 2016 en medio de problemas económicos por la abrupta caída de los precios del crudo, su principal producto de exportación, y la apreciación del dólar. (I)

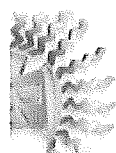
INFLACIÓN



De un grupo de 16 países analizados en su mayoría de América Latina, la inflación del Ecuador se ubicó por debajo del promedio.

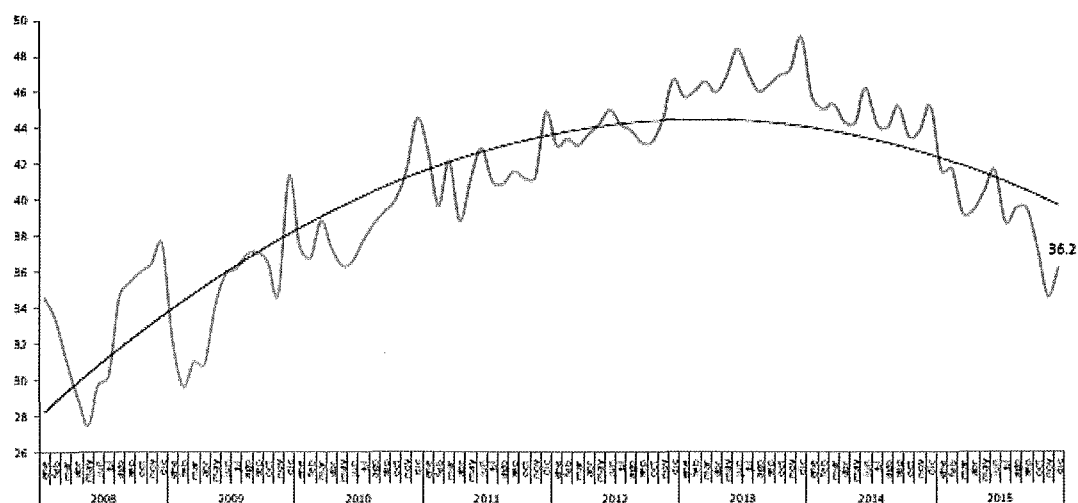
INDICE DE CONFIANZA DEL CONSUMIDOR

Fuente: www.bce.fin.ec Boletines Financieros



Banco Central
del Ecuador

ÍNDICE DE CONFIANZA DEL CONSUMIDOR 2008-2015



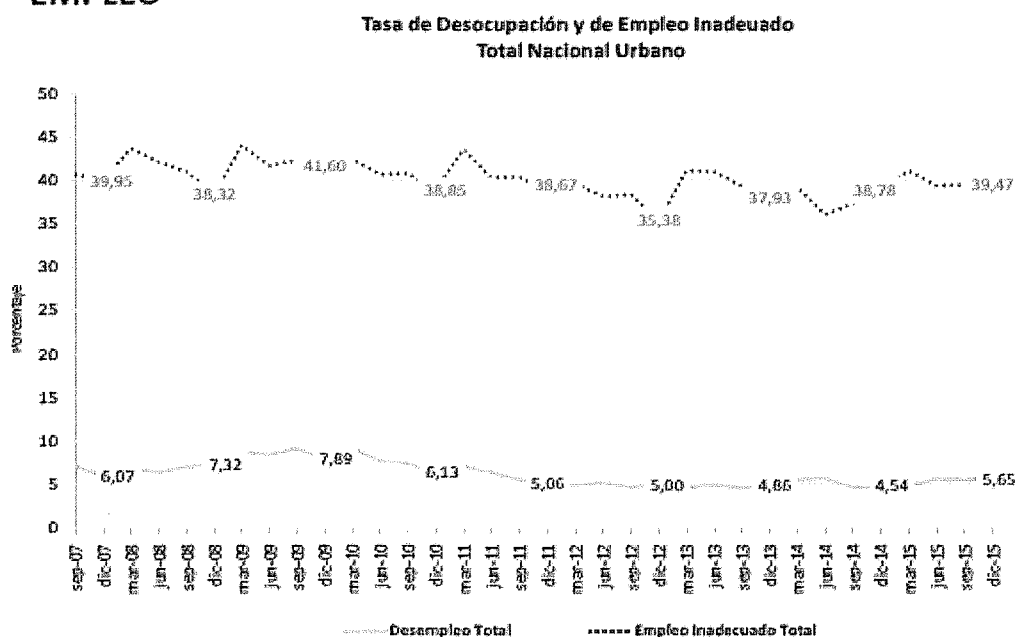
El índice de confianza del consumidor ICC a partir de 2014 muestra una tendencia decreciente, ubicándose en 36.2 puntos en diciembre de 2015.

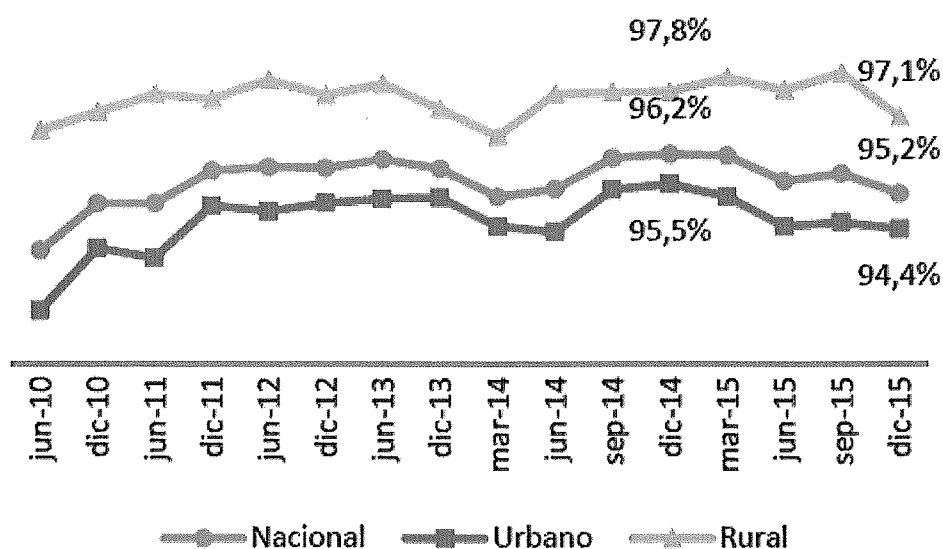
Fuente: www.bce.fin.ec Boletines Financieros

MERCADO LABORAL

A nivel Nacional según el Instituto de Estadísticas y Censos INEC en diciembre del 2015 el empleo adecuado representa el 46,5% de la PEA, se observa una disminución estadísticamente significativa de 2,8 puntos con respecto al 49,28% de diciembre del 2014. El empleo inadecuado nacional se encuentra en 48,1% en diciembre 2015 en comparación del 46,69% del mismo periodo del 2014; un incremento anual de 1,4 puntos porcentuales. Finalmente, la tasa de desempleo nacional, a diciembre 2015, se ubica en 4,8% frente al 3,80% del mismo período del 2014, con un crecimiento del 1 % que es estadísticamente significativo a nivel nacional.

EMPLEO





Fuente: Encuesta Nacional de Empleo, Desempleo y Subempleo (ENEMDU).

Según el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos INEC, los resultados evidencian que el desempleo a nivel nacional entre diciembre del 2014 y diciembre del 2015 registra una disminución de 1% punto porcentuales.

Fuente: www.ecuadorencifras.com

CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIONES DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

2

Las disposiciones impartidas en la junta de accionistas celebrada en el año 2015 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 2015 se ha direccionado todos los recursos a la gestión de marketing para afianzar la posición comercial de este Centro Comercial nuevo en el país.

Cadenas de renombre nacional como Vutex, Captoos en lo que a moda hombre mujer se refiere se han unidos a otras marcas importantes ya existentes en el Laguna Mall.

Y qué decir de su patio de comidas que sin duda es el punto de visita obligada de clientes locales y visitantes, su conformación de sabores lo ha convertido en la principal ancla del Centro Comercial.

Otro evento de trascendental importancia es el funcionamiento de cinco salas de cine que bajo el nombre de "Star Cines" funcionan desde abril del 2014 en el Centro Comercial. Estas salas de cines que tienen la más alta tecnología del país mantienen desde su inauguración un rango de hasta 35.000,00 visitas mensuales. Películas de renombre mundial han sido proyectadas y vistas por los clientes del "Laguna Mall".

Administrativo: La estructura de la organización está 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.

RESULTADOS OPERACIONALES Y FINANCIEROS DE LA COMPAÑÍA 2015

ESTRUCTURA FINANCIERA: realizaremos un análisis comparativo de la Empresa de los años 2013, 2014 y 2015.

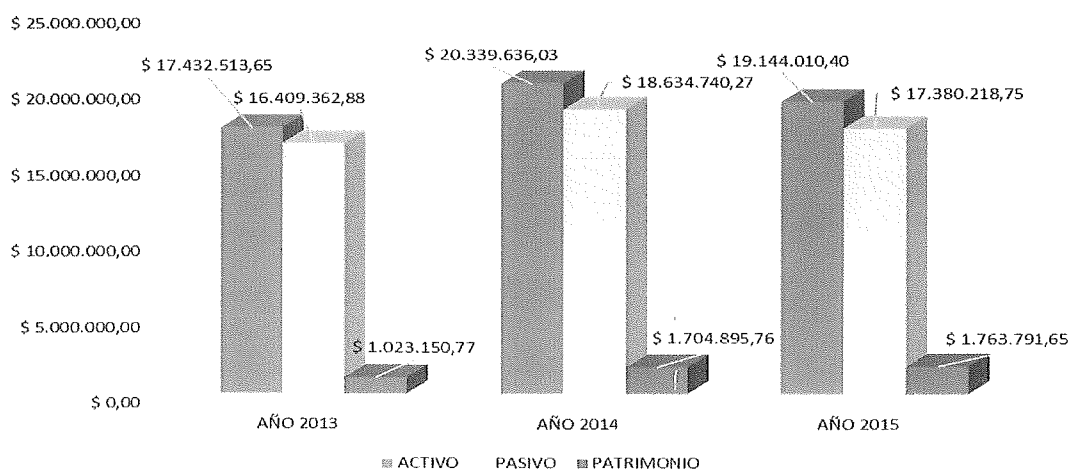
1.- BALANCE GENERAL

La estructura financiera de Inmobusiness S.A. tiene un crecimiento significativamente importante en el total de su balance del año 2012 al año 2013 dado principalmente por la terminación de la construcción de su principal activo el Centro Comercial "Laguna Mall", seguido de un mayor crecimiento en el año 2014 por la puesta en marcha de este centro comercial, sin embargo en el año 2015 se determina una disminución tanto en el activo como en el pasivo, en el primero por la depreciación de sus activos fijo y en el pasivo por la amortización de su principal obligación con una institución financiera.

Es de resaltar el incremento significativo de su patrimonio que pasa de USD 1.023.150,77 en el año 2013, USD 1.704.895,76 en el 2014 y a USD \$ 1.763.791,65 en el año 2015, debido principalmente a un aumento de capital realizado en el año 2013, a incremento de sus reservas y a una revalorización de patrimonio de su principal activo fijo el terreno en el que se construyó el "Laguna Mall".

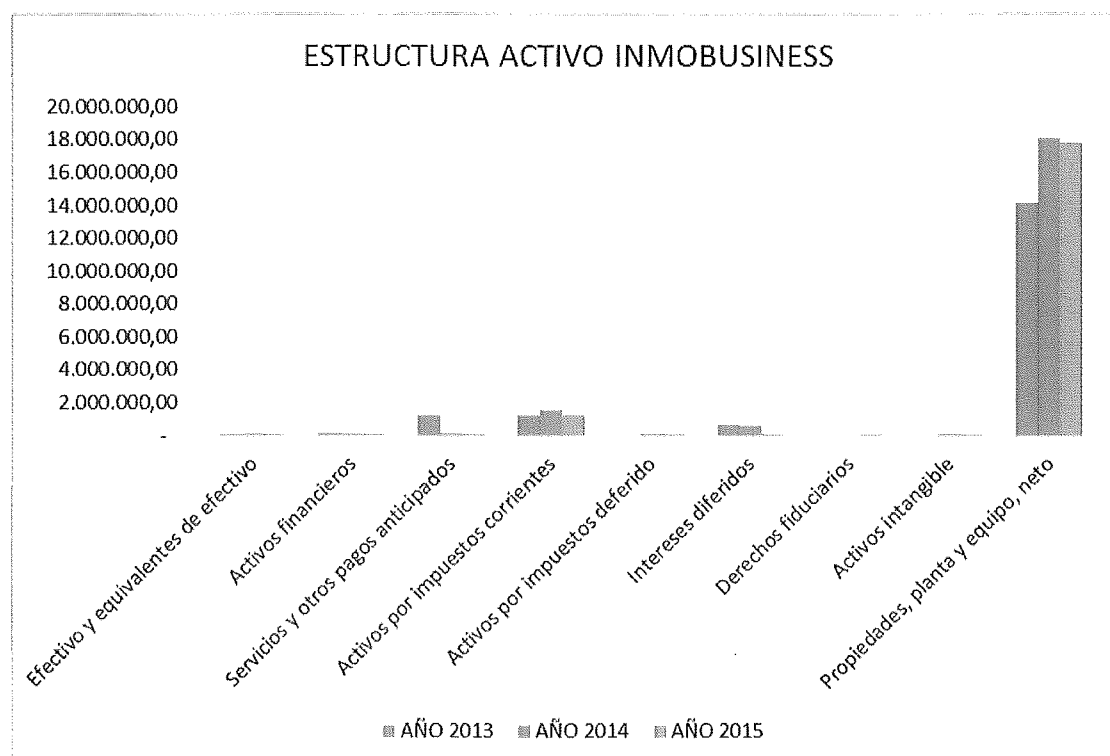
ESTRUCTURA	AÑO 2013	AÑO 2014	AÑO 2015
ACTIVO	\$ 17.432.513,65	\$ 20.339.636,03	\$ 19.144.010,40
PASIVO	\$ 16.409.362,88	\$ 18.634.740,27	\$ 17.380.218,75
PATRIMONIO	\$ 1.023.150,77	\$ 1.704.895,76	\$ 1.763.791,65

ESTRUCTURA INMOBUBUSINESS



1.2 ACTIVO

ACTIVO					
	AÑO 2013	AÑO 2014	AÑO 2015	Variación	% Variación
ACTIVO	17.432.513,65	20.339.636,03	19.144.010,40	(1.195.625,63)	-6%
ACTIVOS CORRIENTES:	3.258.989,64	2.260.719,87	1.384.976,58	(875.743,29)	-39%
Efectivo y equivalentes de efectivo	67.189,16	17.605,14	10.397,60	(7.207,54)	-41%
Activos financieros	113.823,93	51.451,04	54.434,24	2.983,20	6%
Servicios y otros pagos anticipados	1.204.615,22	149.075,47	72.357,25	(76.718,22)	-51%
Activos por impuestos corrientes	1.220.590,10	1.489.547,51	1.234.009,25	(255.538,26)	-17%
Activos por impuestos diferido	-	750,32	750,32	-	0%
Intereses diferidos	652.771,23	552.290,39	9.685,41	(542.604,98)	-98%
Derechos fiduciarios	-	-	3.342,51	3.342,51	-
ACTIVOS NO CORRIENTES:	14.173.524,01	18.078.916,16	17.759.033,82	(319.882,34)	-2%
Activos intangible	-	5.488,00	4.144,00	(1.344,00)	-24%
Propiedades, planta y equipo, neto	14.173.524,01	18.073.428,16	17.754.889,82	(318.538,34)	-2%

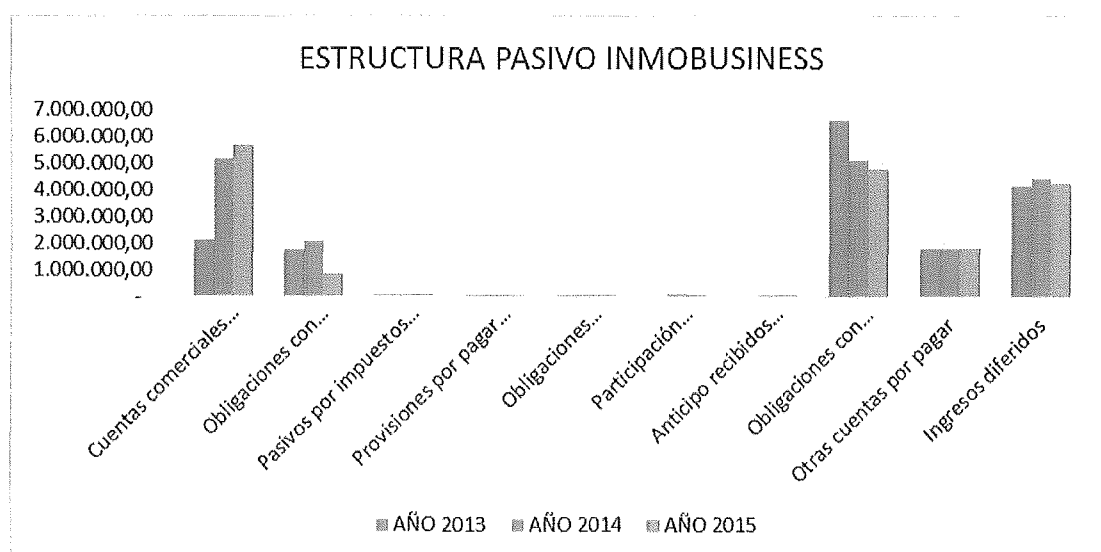


Los activos totales de la empresa han tenido una disminución en relación al año 2014 del 6,00% que se debe principalmente a la amortización de los ingresos diferidos y a la depreciación de los activos fijos.

1.3 PASIVOS

PASIVO

	AÑO 2013	AÑO 2014	AÑO 2015	Variación	% Variación
PASIVO	16.409.362,88	18.634.740,27	17.380.218,75	(1.254.521,52)	-7%
PASIVOS CORRIENTES:	3.877.371,13	7.336.919,40	6.592.769,47	(744.149,93)	-10%
Cuentas comerciales por pagar y otras c	2.084.593,70	5.136.275,58	5.665.398,21	529.122,63	10%
Obligaciones con Instituciones Financiera	1.735.150,20	2.052.602,82	838.314,69	(1.214.288,13)	-59%
Pasivos por impuestos corrientes	51.872,76	26.844,54	15.414,07	(11.430,47)	-43%
Provisiones por pagar empleados	3.329,90	10.095,46	36.450,39	26.354,93	261%
Obligaciones corrientes con el IESS	2.424,57	3.527,21	3.933,82	406,61	12%
Participación trabajadores por pagar		78.666,65	27.234,32	(51.432,33)	-65%
Anticipos recibidos cliente		28.907,14	6.023,97	(22.883,17)	-79%
PASIVOS NO CORRIENTES:	12.531.991,75	11.297.820,87	10.787.449,28	(510.371,59)	-5%
Obligaciones con Instituciones Financiera	6.606.974,57	5.101.824,01	4.803.225,12	(298.598,89)	-6%
Otras cuentas por pagar	1.767.546,35	1.767.546,35	1.767.546,35	-	0%
Ingresos diferidos	4.157.470,83	4.428.450,51	4.216.677,81	(211.772,70)	-5%



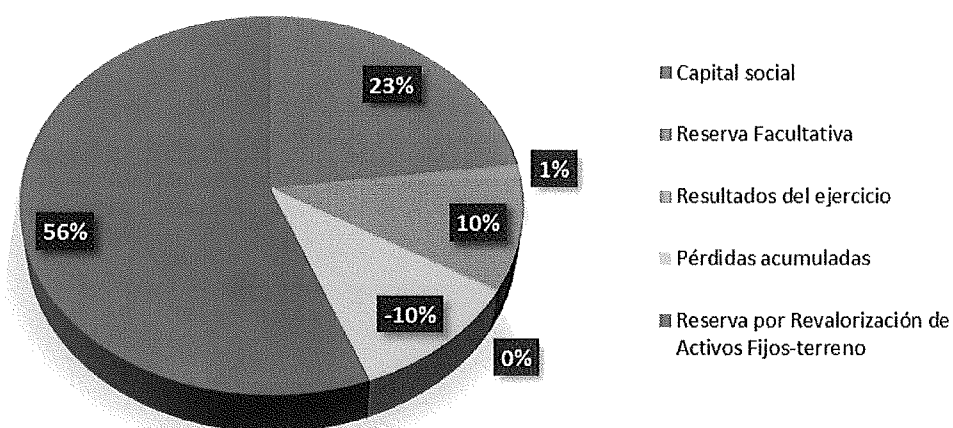
La disminución de los pasivos en un 7% en relación al año 2014, se debe principalmente al pago y amortización de su principal obligación, hecho que es totalmente positivo.

1.4 PATRIMONIO

PATRIMONIO

	AÑO 2013	AÑO 2014	AÑO 2015	Variación	% Variación
PATRIMONIO	1.023.150,77	1.704.895,76	1.763.791,65	58.895,89	3%
Capital social	510.000,00	510.000,00	510.000,00	-	0%
Reserva legal	-	23.753,96	24.161,68	(407,72)	-2%
Reserva facultativa			213.785,60	(213.785,60)	
Resultados del ejercicio	(252.090,11)	213.785,60	3.669,50	210.116,10	98%
Pérdidas acumuladas	(159.798,39)	(285.991,85)	(231.173,18)	(54.818,67)	19%
Reserva por Revalorización de Activos	925.039,27	1.243.348,05	1.243.348,05	-	0%

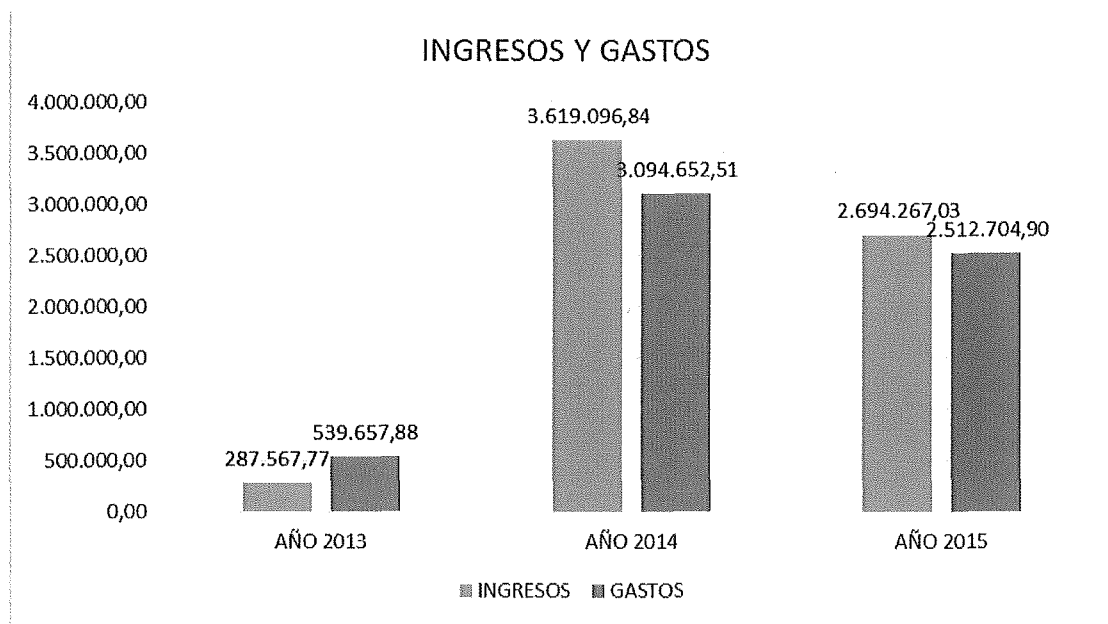
ESTRUCTURA PATRIMONIO AÑO 2015



El incremento patrimonial del 3%, 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 y 2015. También está dado por la prudente decisión de los accionistas de realizar incrementos de las reservas de la Compañía.

1.5 ESTADO DE RESULTADOS

	AÑO 2013	AÑO 2014	AÑO 2015	Variación	% Variación
INGRESOS	287.567,77	3.619.096,84	2.694.267,03	(924.829,81)	-26%
GASTOS	539.657,88	3.094.652,51	2.512.704,90	(581.947,61)	-19%
PERDIDA DEL EJERCICIO	(252.090,11)	524.444,33	181.562,13	(342.882,20)	-65%

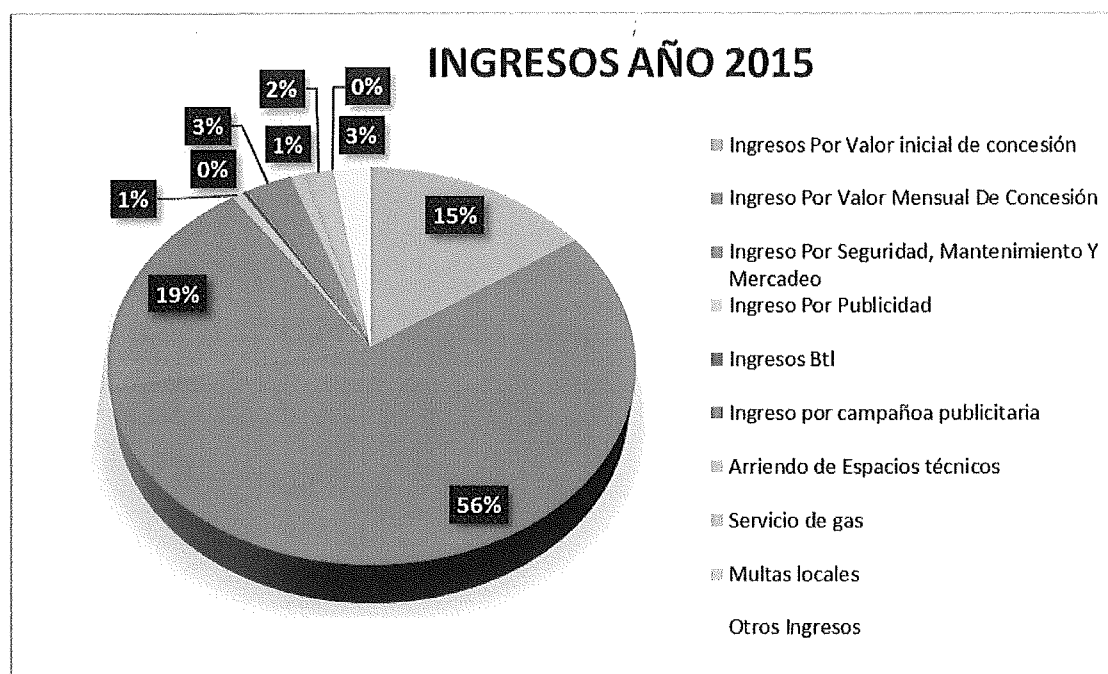


La disminución de las utilidades del año 2015 en relación al 2014 que es del 65%, está dado mayormente por las disminuciones negociadas con los clientes en los Valores Mensuales de Concesión de casi la totalidad de sus locatarios, hecho que nos vimos obligados a aceptar debido a la fuerte crisis económica que se dio en el segundo semestre del año 2015 a nivel de todo el país.

1.6 INGRESOS

INGRESOS

	AÑO 2013	AÑO 2014	AÑO 2015	Variación	% Variación
INGRESOS	287.567,77	3.619.096,84	2.694.267,03	(924.829,81)	-26%
Ingresos Por Valor Inicial de Concesión	29.732,69	540.582,85	411.086,68	(129.496,17)	-24%
Ingreso Por Valor Mensual De Concesión	80.488,78	1.808.919,94	1.522.102,42	(286.817,52)	-16%
Ingreso Por Seguridad, Mantenimiento Y Me	28.830,09	481.273,09	500.754,76	19.481,67	4%
Ingreso Por Publicidad	1.500,00	22.560,00	20.800,00	(1.760,00)	-8%
Ingresos Btl	4.700,00	21.484,62	8.451,43	(13.033,19)	-61%
Arriendo de espacios técnicos		22.200,00	84.675,73	62.475,73	281%
Ingreso por servicio de gas		32.977,42	25.837,68	(7.139,74)	-22%
Ingreso por multas locales		287,00	52.812,37	52.525,37	18302%
Ingreso campañas publicitarias		103.899,30	392,50	(103.506,80)	-100%
Otros Ingresos	142.316,21	584.912,62	67.353,46	(517.559,16)	-88%



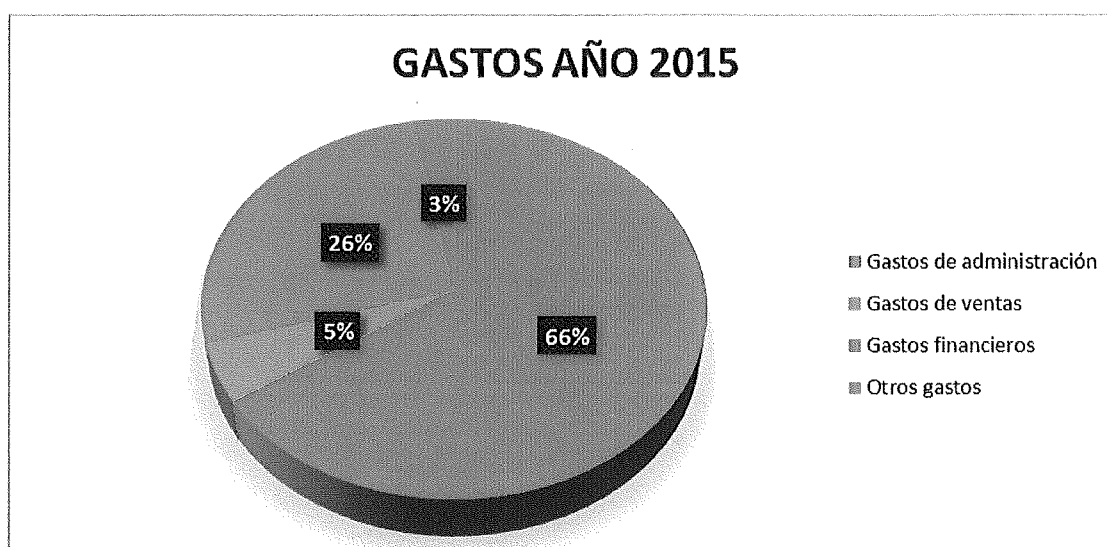
Los rubros principales de ingresos de Inmobusiness S.A. siguen siendo los ingresos por Valor Mensual de Concesión con un 56%, seguido de un 19% por ingresos relacionados a seguridad, mantenimiento y mercadeo y del 15% correspondiente a ingresos de Valores Iniciales de Concesión VIC.

La disminución de este rubro como se indicó corresponde a los nuevos valores negociados con casi todos los concesionarios respecto a su canon mensual de concesión, disminución solicitada debido a la grave crisis económica que estamos arrastrando desde mediados del año anterior, acentuada por la económica colombiana que permitió que la mayor cantidad de ecuatorianos haya preferido comprar en Colombia que en el Ecuador.

1.7 GASTOS

GASTOS

	AÑO 2013	AÑO 2014	AÑO 2015	Variación	% Variación
GASTOS	539.657,88	3.094.652,51	2.512.704,90	(581.947,61)	-19%
Gastos de administración	293.245,27	1.556.932,47	1.647.482,61	90.550,14	6%
Gastos de ventas	51.098,29	174.777,77	125.796,80	(48.980,97)	-28%
Gastos financieros	38.148,14	751.632,57	667.139,01	(84.493,56)	-11%
Otros gastos	157.166,18	611.309,70	72.286,48	(539.023,22)	-88%



Los rubros principales de gastos de Inmobusiness S.A. siguen siendo gastos de administración en un 66%, seguido de un 26% de gastos financieros.

La disminución de USD 581.967.61 de los gastos del año 2014 en relación al 2015 se debe a una mayor eficiencia en el manejo de gastos como los de seguridad, limpieza y otros.

PROPUESTA SOBRE EL DESTINO DE UTILIDADES OBTENIDAS EN EL AÑO 2015

5

En el ejercicio fiscal 2015 se obtuvo una utilidad después del 15% de la participación de trabajadores, reserva legal, compensación de pérdidas de ejercicios anteriores de USD 3.669,50.

La propuesta del destino de estas utilidades es contabilizarlas como reservas facultativas.

RECOMENDACIONES SOBRE POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS PARA EL AÑO 2015

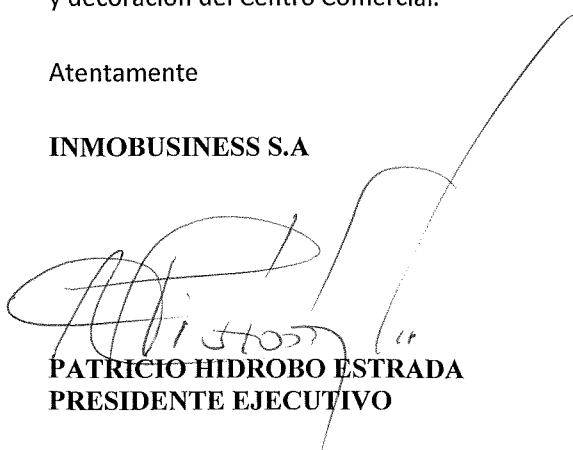
Encontrándose en un entorno económico no tan positivo como el de años anteriores, todas las gestiones del año 2015 del equipo de trabajo de Inmobusiness S.A. deben encaminarse primordialmente al logro del objetivo de ser el Centro Comercial más visitado y el que más vende en el Norte del País.

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

IMMOBUSINESS S.A



PATRICIO HIDROBO ESTRADA
PRESIDENTE EJECUTIVO