

INMOBUSINESS S.A.

INFORME DE GERENCIA

1

CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS:

1. SITUACIÓN ECONÓMICA

ACTIVIDAD ECONÓMICA

Fuente: Banco Central del Ecuador (BCE)

El IDEAC bruto creció en el cuarto trimestre de 2019 en 0.45%, comparado con el trimestre anterior (t-1). Este crecimiento se explicaría por una discreta recuperación de la actividad económica general, sustentada básicamente en las industrias de: “banano, café y cacao” que creció en 12%, “flores” en 8%, “electricidad” en 5%, “gobierno” en 20% (pago del décimo tercer sueldo, entre otros rubros de fin de año) y “servicios financieros” en 1%, comparados con el trimestre anterior; por su parte la producción y exportación de camarón se mantuvo sin cambios en este trimestre. Cabe destacar que la producción y exportación de “otros cultivos” presentó un incremento de 127% en comparación con el trimestre anterior. Por el contrario, las actividades que registraron decrecimientos en el trimestre de análisis (comparado con el anterior) fueron: la producción y exportación de pescado (22%), manufactura (8%), la producción petrolera bajó en 5%, mientras que las industrias generadoras de la mayoría de plazas de trabajo en el país disminuyeron en este trimestre, como son: construcción (4%), comercio y transporte en 3% cada una. En lo que respecta a un análisis interanual, la situación es aún más compleja, pues, el IDEAC bruto registró una caída de 5.4%, dado que la mayoría de industrias relevantes señalaron decrecimientos, excepto camarón que creció en 23%. Es así, que la rama de producción “banano, café y cacao” cayó en 7%, si se compara el último trimestre de 2019 frente al mismo trimestre de 2018. Asimismo, cayó la producción y exportaciones de flores (3%), pescado y cereales (15% cada una), comercio (9%), construcción (8%), manufactura y gobierno (7% cada una) y transporte (5%).

Por el contrario, entre las industrias de menor participación en la producción nacional crecieron: otros cultivos (4%); electricidad (3%) y servicios financieros (1%). Por su parte, el IDEAC ajustado de variaciones estacionales – CVE2 - en el cuarto trimestre de 2019 descendió en 3.8%, con respecto al tercer trimestre de 2019, lo que implica una desaceleración en este último trimestre del año. La variación del IDEAC corregido por ciclo-tendencia - CT3 - en este trimestre, que es el indicador que busca encontrar la tendencia en el mediano y largo plazo (ya que corrige en mayor medida los cambios coyunturales de la economía), registró una tasa de variación negativa promedio de 0.5%, lo que significa que en el mediano plazo se registraría un decrecimiento de la economía. Asimismo, si analizamos los dos indicadores de manera interanual (t/t-4), es decir, comparando el cuarto trimestre de 2019 contra el cuarto trimestre de 2018, el IDEAC corregido por variación estacional

(CVE) y por ciclo tendencia (CT) presentan resultados aún más negativos, dado que el IDEACCVE muestra un descenso de 5.4%, mientras el IDEAC – CT desciende en 1.8%.

Industria	Participación Porcentual en el VAB
Acuicultura y pesca de camarón	0.5%
Cultivo de flores	0.7%
Pesca y acuicultura (excepto camarón)	0.8%
Cereales	1.1%
Suministro de electricidad y agua	1.2%
Cultivo de banano, café y cacao	1.9%
Actividades de servicios financieros	2.7%
Otros cultivos agrícolas	2.9%
Administración pública	5.7%
Transporte y almacenamiento	6.7%
Construcción	8.3%
Comercio	11.0%
Extracción de petróleo y minas	12.3%
Industrias manufactureras	12.5%
Otras actividades	31.7%
Valor Agregado Bruto (VAB)	100.0%

Gráfico 1.

Al observar los movimientos cíclicos que experimenta la aceleración del IDEAC4 ; gráficamente se puede percibir que se trata de un indicador adelantado para evaluar el desenvolvimiento de la economía en el corto plazo; es decir, se trata de un indicador que se anticiparía a la evolución de la economía real. Bajo estas consideraciones, en el largo plazo se esperaría que el ritmo de crecimiento de la economía se mantenga bajo su nivel tendencial, de acuerdo a lo que señala el promedio de las tasas de variación interanual.

TASA INTERANUAL Y ACELERACIÓN DEL IDEAC

**ÍNDICE DE ACTIVIDAD ECONÓMICA COYUNTURAL
enero 2012 - diciembre 2019**

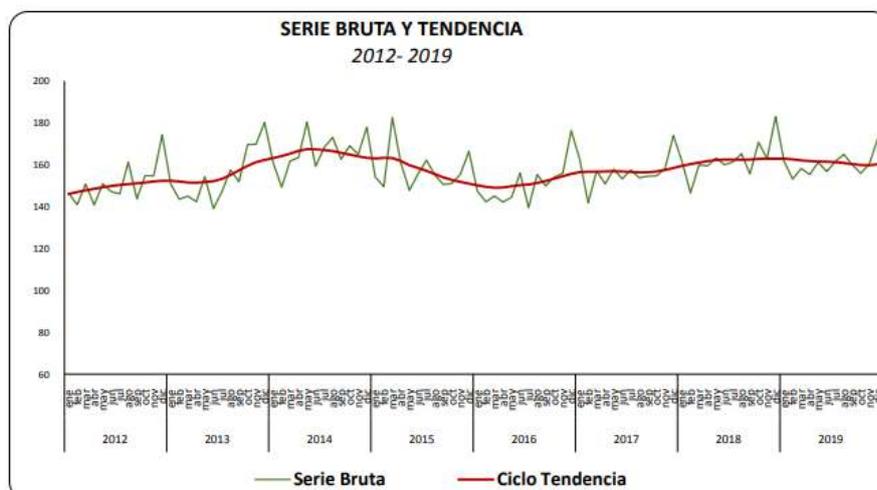


Gráfico 2.

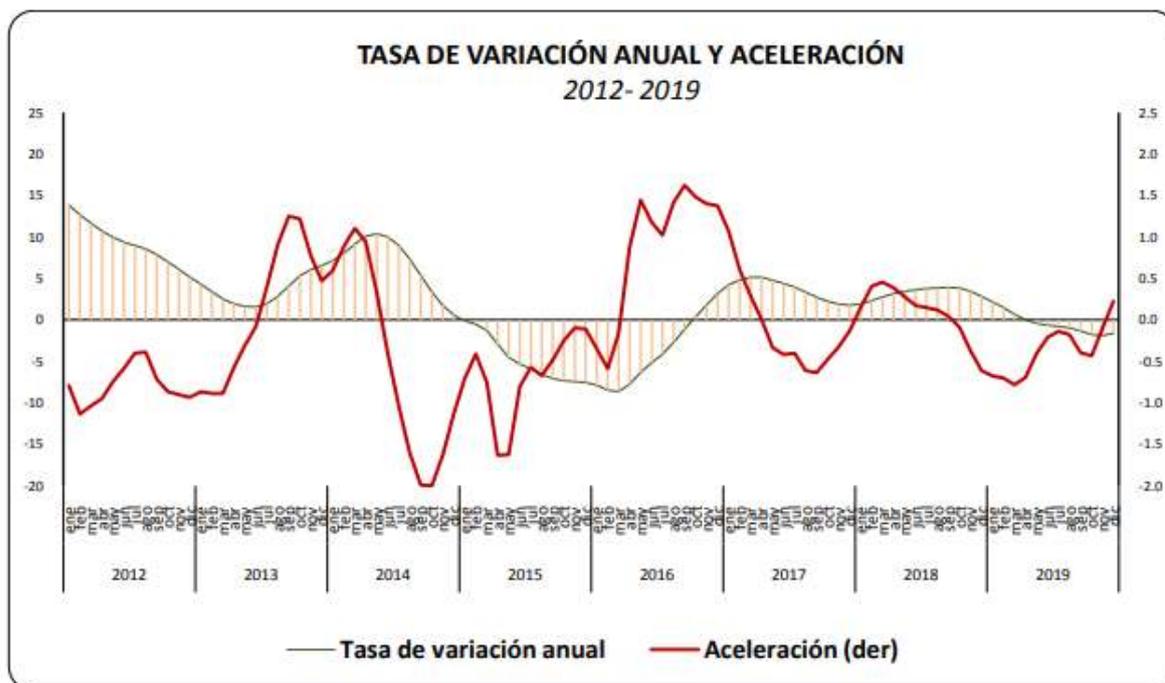


Gráfico 3.

Fuente: Banco Central del Ecuador (BCE)

EVOLUCIÓN DEL ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR Y SUS VARIACIONES: ESTRUCTURA E INCIDENCIA NACIONAL

En enero de 2020, el Índice de Precios al Consumidor se ubicó en 105,45. Con esto, la inflación mensual es de 0,23%, comparado con el mes anterior que fue de -0,01%, mientras que en enero de 2019 se ubicó en 0,47%. Tabla 1. Índice de Precios al Consumidor y sus variaciones

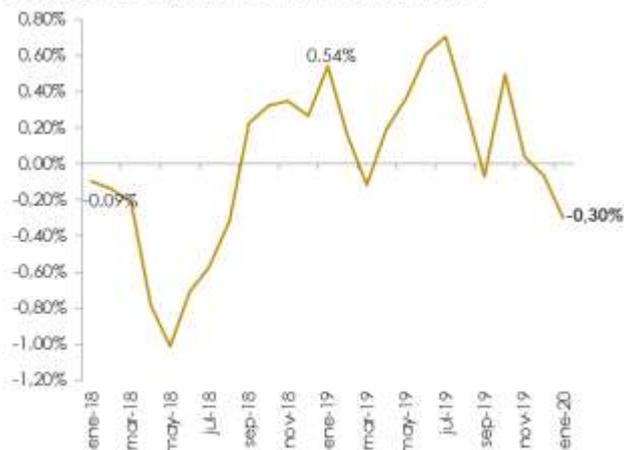
Mes	Índice	Inflación Mensual	Inflación Anual	Inflación Acumulada
ene-19	105,77	0,47%	0,54%	0,47%
feb-19	105,53	-0,23%	0,16%	0,24%
mar-19	105,31	-0,21%	-0,12%	0,02%
abr-19	105,49	0,17%	0,19%	0,19%
may-19	105,48	-0,004%	0,37%	0,19%
jun-19	105,45	-0,04%	0,61%	0,15%
jul-19	105,54	0,09%	0,71%	0,25%
ago-19	105,43	-0,10%	0,33%	0,14%
sep-19	105,42	-0,01%	-0,07%	0,13%
oct-19	105,97	0,52%	0,50%	0,65%
nov-19	105,22	-0,70%	0,04%	-0,06%
dic-19	105,21	-0,01%	-0,07%	-0,07%
ene-20	105,45	0,23%	-0,30%	0,23%

Fuente: Índice de Precios al Consumidor (IPC).

Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC)

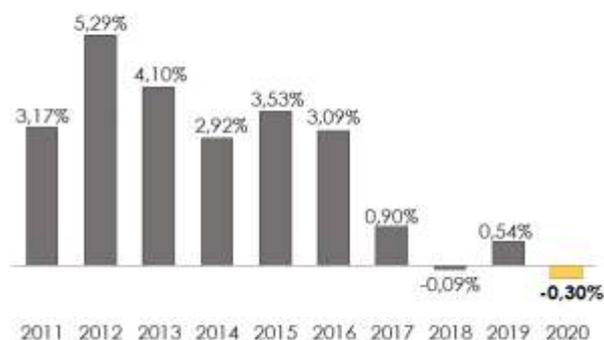
Por su parte, la inflación anual en enero de 2020 fue de -0,30%, en el mes anterior fue de -0,07% y la de enero de 2020 se ubicó en 0,54%. A continuación, se muestra la evolución de la inflación anual:

Gráfico 2. Evolución de la inflación anual



Fuente: Índice de Precios al Consumidor (IPC).

Gráfico 3. Inflación anual en los meses de enero



Fuente: Índice de Precios al Consumidor (IPC).

La inflación acumulada en enero de 2020 se ubicó en 0,23%; el mes anterior fue de -0,07%; y, la de enero de 2019 se ubicó en 0,47%.

Fuentes:

<https://www.bce.fin.ec>

www.ecuadorencifras.gob.ec

<http://www.econolatin.com>

CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIONES DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Las disposiciones impartidas en la junta de accionistas celebrada en el año 2018 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 el desarrollo de 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 se ha convertido en el eje comercial más grande e importante de la región norte del país.

Entre sus fortalezas y oportunidades contamos con:

Centro Comercial con gran 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.

El Centro Comercial recibe mensualmente un promedio de trescientos veinte mil clientes al mes en sus instalaciones, con un mix comercial de más de ciento diez negocios que brindan una variedad completa de productos y servicios para satisfacer la demanda de nuestra ciudad y provincia.

En el ámbito comercial

En el año 2018 se logró inclusive un mejor posicionamiento del Centro Comercial desde su apertura, siendo reconocido a nivel local, regional y nacional, como el eje comercial del norte del país.

Nos hemos visto en la necesidad de ampliar nuestros espacios comerciales, logrando que existan nuevos espacios para nuevos locales comerciales y espacios para islas, con una capacidad instalada al momento para ciento veinte negocios, y con una opción de ampliar con el tiempo a ciento cuarenta.

Hemos logrado un 96% de ocupación de nuestros espacios comerciales, con una expectativa de que un año más podremos llegar al 100% de los espacios comerciales ocupados y con nuevos proyectos de expansión a un nuevo piso adicional a los 4 pisos que tiene Laguna Mall.

Hemos tenido una gran demanda de espacios comerciales tanto para locales como para islas, y hemos sido muy selectivos de los negocios que entran a Laguna Mall en base a la demanda del mercado y las preferencias del cliente para dar un complemento correcto al centro comercial.

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

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

Nuestra área de Marketing ha demostrado una gran eficiencia en el desarrollo de eventos, los cuales han llamado la atención de marcas locales y nacionales las cuales ahora auspician nuestros eventos, lo cual significa ingresos y ahorros adicionales a Inmobusiness.

Nos encontramos en el proyecto de absorción del área de limpieza, que hasta el momento es tercerizado con una empresa exterior, y con la experiencia que tenemos vamos a desarrollar y manejar de nuestra cuenta esta área, la cual implica mayor eficiencia y ahorro al Centro Comercial.

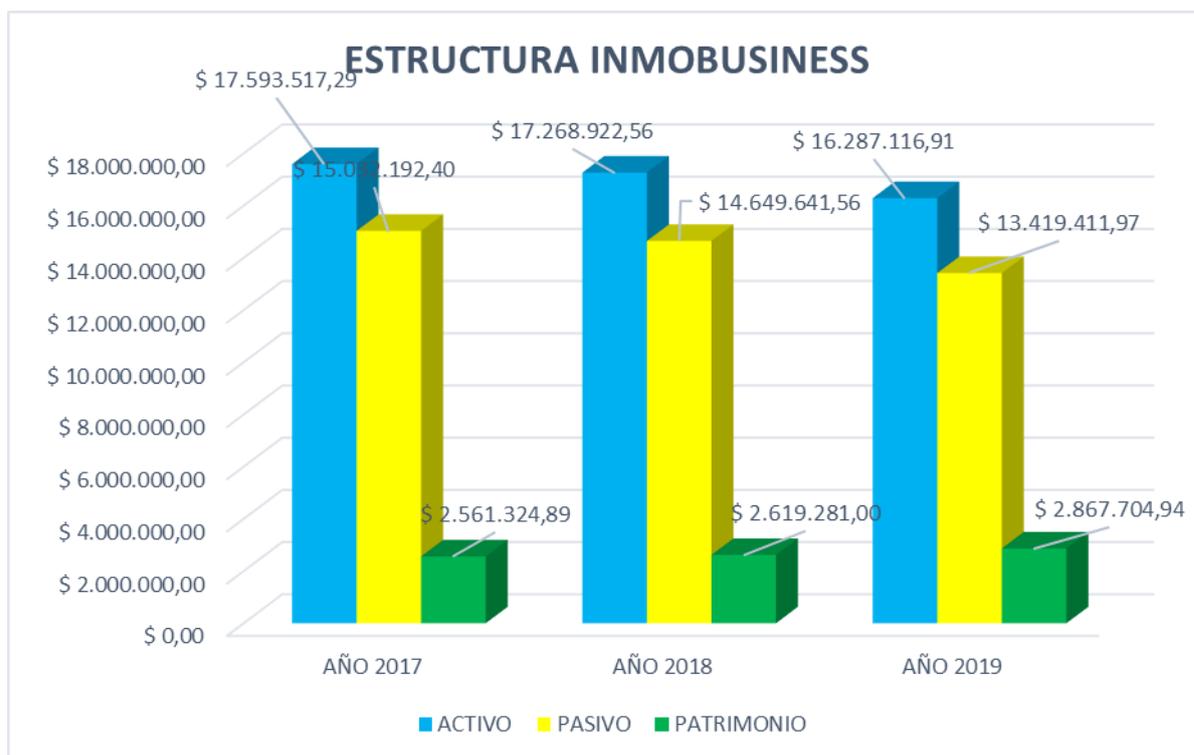
El mantenimiento de la infraestructura física se realiza por medio de un equipo propio.

RESULTADOS OPERACIONALES Y FINANCIEROS DE LA COMPAÑÍA

ESTRUCTURA FINANCIERA: realizaremos un análisis comparativo de la Empresa de los años 2015, 2016 y 2018.

1.- BALANCE GENERAL

La estructura financiera de Inmobusiness S.A. está manteniéndose similar tanto en los años 2016 – 2017 – 2018, debido a la estabilidad en las transacciones de estos últimos 3 años, lo cual esperamos se sigan manteniendo.



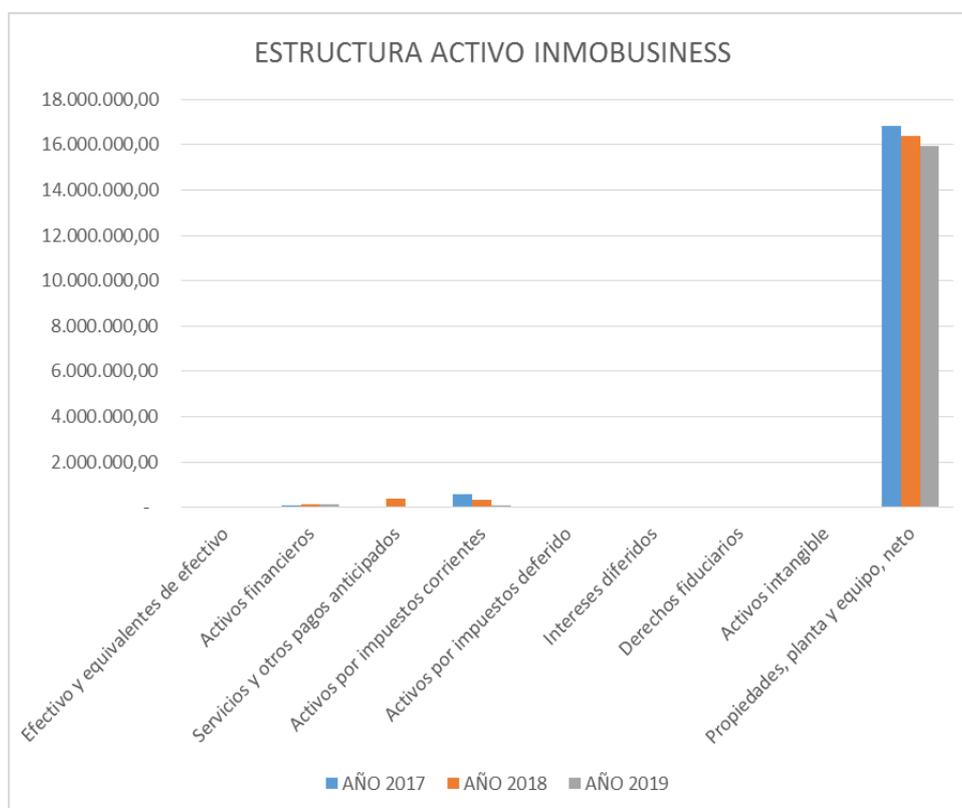
ESTRUCTURA	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019
ACTIVO	\$ 17.593.517,29	\$ 17.268.922,56	\$ 16.287.116,91
PASIVO	\$ 15.032.192,40	\$ 14.649.641,56	\$ 13.419.411,97
PATRIMONIO	\$ 2.561.324,89	\$ 2.619.281,00	\$ 2.867.704,94

En general entre los activos y pasivos se nota un decrecimiento constante entre los años 2017, 2018 y 2019. Pero también se puede observar de manera positiva que el patrimonio de la empresa

Inmobusiness se fortalece, habíamos empezado con 1.704.895,76 en el 2014 y ahora esta con 2.867.704,94.

1.2 ACTIVO

ACTIVO					
	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019	Variación	% Variación
ACTIVO	17.593.517,29	17.268.922,56	16.287.116,91	(981.805,65)	-5,69%
ACTIVOS CORRIENTES:	752.112,17	898.759,79	367.268,66	(531.491,13)	-59,14%
Efectivo y equivalentes de efectivo	45.868,60	43.297,52	54.906,21	11.608,69	26,81%
Activos financieros	81.661,37	136.260,23	144.612,10	8.351,87	6,13%
Servicios y otros pagos anticipados	7.511,56	375.115,21	20.614,60	(354.500,61)	-94,50%
Activos por impuestos corrientes	596.540,57	304.091,35	73.780,20	(230.311,15)	-75,74%
Activos por impuestos diferido	4.802,72	10.605,66	23.829,58	13.223,92	124,69%
Intereses diferidos	9.685,41	9.685,41	9.685,41	-	0,00%
Derechos fiduciarios	6.041,94	19.704,41	39.840,56	20.136,15	102,19%
ACTIVOS NO CORRIENTES:	16.841.405,12	16.370.162,77	15.919.848,25	(450.314,52)	-2,75%
Activos intangible	1.456,00	112,00	-	(112,00)	-100,00%
Propiedades, planta y equipo, neto	16.839.949,12	16.370.050,77	15.919.848,25	(450.202,52)	-2,75%

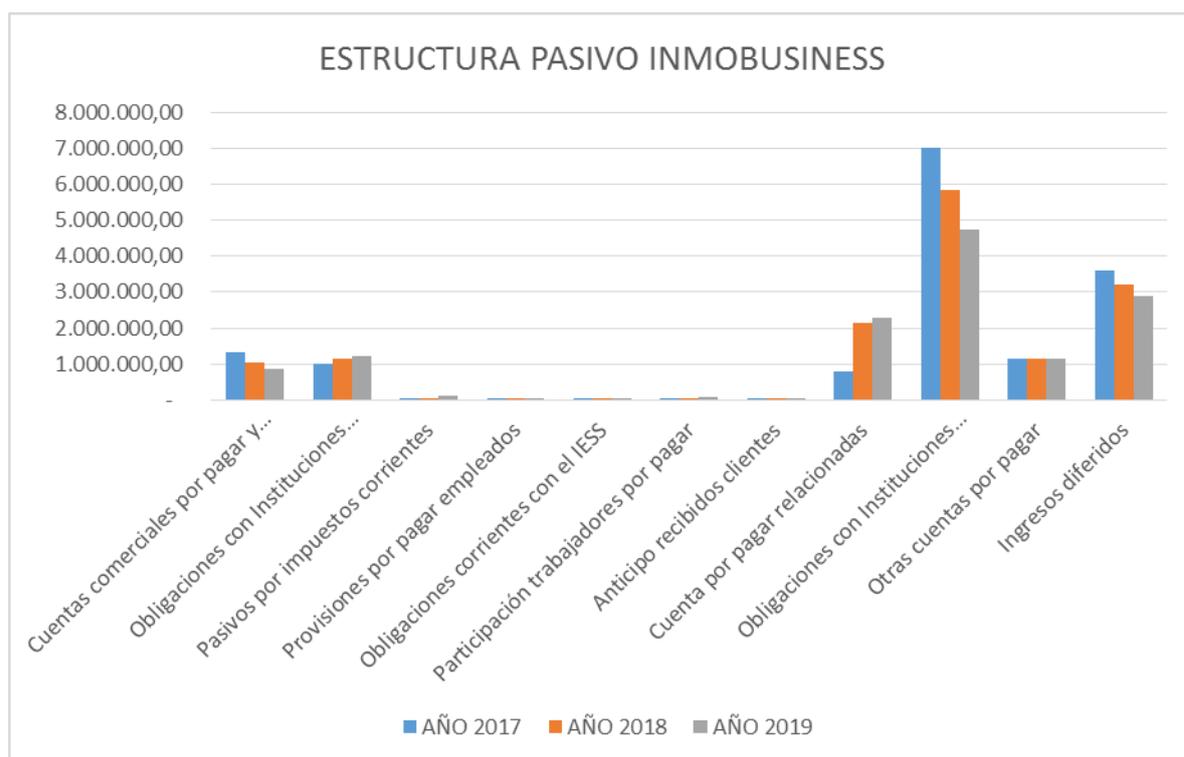


Los activos corrientes de la empresa han tenido un decremento en relación al año 2018 del 59.14% que se da por el cierre del registro de anticipo proveedores entregado a Consorcio Royal, además

del cruce de los activos por impuestos corrientes en el año 2019 con las obligaciones a cancelar al Servicios de Rentas Internas.

1.3 PASIVOS

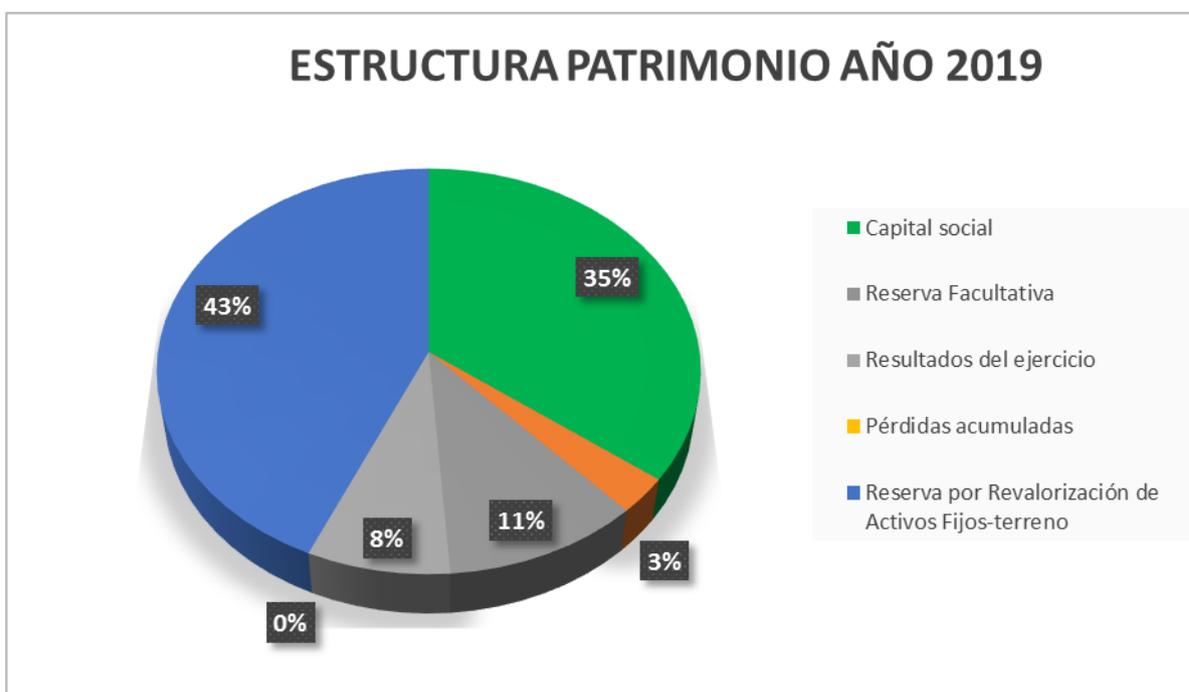
PASIVO					
	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019	Variación	% Variación
PASIVO	15.032.192,40	14.649.641,56	13.419.411,97	(1.230.229,59)	-8,40%
PASIVOS CORRIENTES:	3.272.926,41	4.459.013,33	4.646.625,89	187.612,56	4,21%
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas	1.323.199,29	1.051.185,98	863.431,61	(187.754,37)	-17,86%
Obligaciones con Instituciones Financieras	1.011.296,79	1.141.374,94	1.229.830,84	88.455,90	7,75%
Pasivos por impuestos corrientes	30.320,20	14.144,88	124.484,00	110.339,12	780,06%
Provisiones por pagar empleados	36.806,10	40.691,54	42.570,19	1.878,65	4,62%
Obligaciones corrientes con el IESS	4.526,60	4.433,87	5.332,66	898,79	20,27%
Participación trabajadores por pagar	59.361,63	45.691,20	88.735,46	43.044,26	94,21%
Anticipos recibidos cliente	605,19	351,80	1.264,86	913,06	259,54%
Cuenta por pagar relacionadas	806.810,61	2.161.139,12	2.290.976,27	129.837,15	6,01%
PASIVOS NO CORRIENTES:	11.759.265,99	10.190.628,23	8.772.786,08	(1.417.842,15)	-13,91%
Obligaciones con Instituciones Financieras no	7.016.457,16	5.824.530,19	4.728.441,87	(1.096.088,32)	-18,82%
Otras cuentas por pagar	1.137.546,35	1.137.546,35	1.137.546,35	-	0,00%
Ingresos diferidos	3.605.262,48	3.228.551,69	2.906.797,86	(321.753,83)	-9,97%



En el año 2019 existe un aumento de obligaciones a corto plazo de 4.21% que corresponde principalmente a cuentas por pagar al Servicio de Rentas Internas y a Participación trabajadores. Por el contrario en el Pasivo no corriente existe una disminución del -13.91% debido a que en el año transcurrido se han cancelado valores según tablas de amortizaciones de préstamos con Instituciones Financieras, lo que implica que las deuda vaya disminuyendo.

1.4 PATRIMONIO

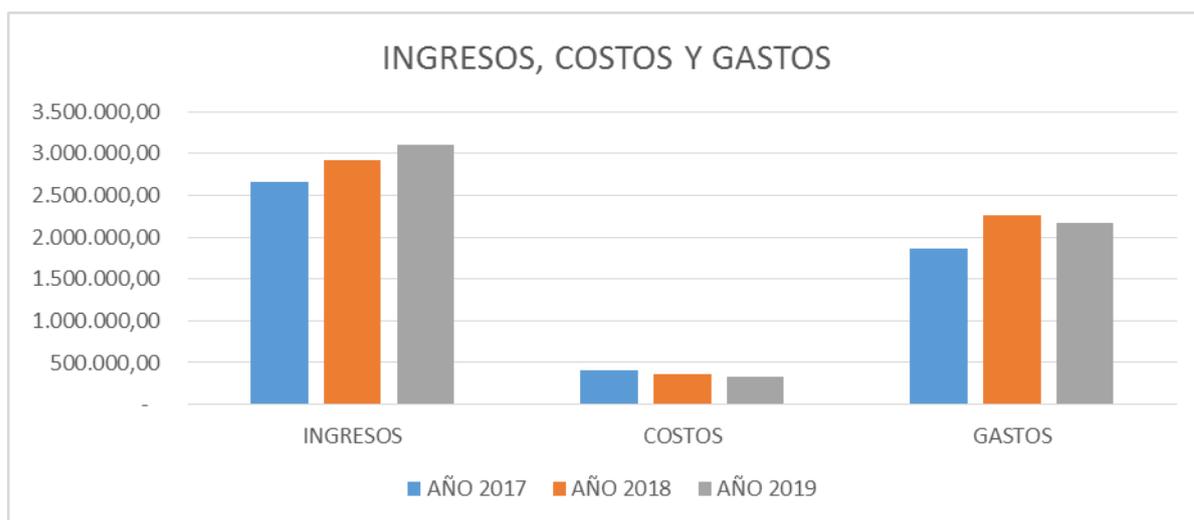
PATRIMONIO					
	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019	Variación	% Variación
PATRIMONIO	2.557.454,49	2.619.281,00	2.867.704,94	248.423,94	9,48%
Capital social	1.010.000,00	1.010.000,00	1.010.000,00	-	0,00%
Reserva legal	52.156,11	58.338,76	83.181,15	24.842,39	42,58%
Reserva facultativa	128.448,98	251.950,33	307.594,19	55.643,86	22,09%
Resultados del ejercicio	123.501,35	55.643,86	223.581,55	167.937,69	301,81%
Reserva por Revalorización de Activos Fijos-	1.243.348,05	1.243.348,05	1.243.348,05	-	0,00%
Importes reconocidos es otros resultados	3.870,40	-	-	-	100,00%



El incremento patrimonial del 9.48%, está dado: Por las ganancias de los últimos tres años, lo que ha producido que año a año el patrimonio incremente.

1.5 ESTADO DE RESULTADOS

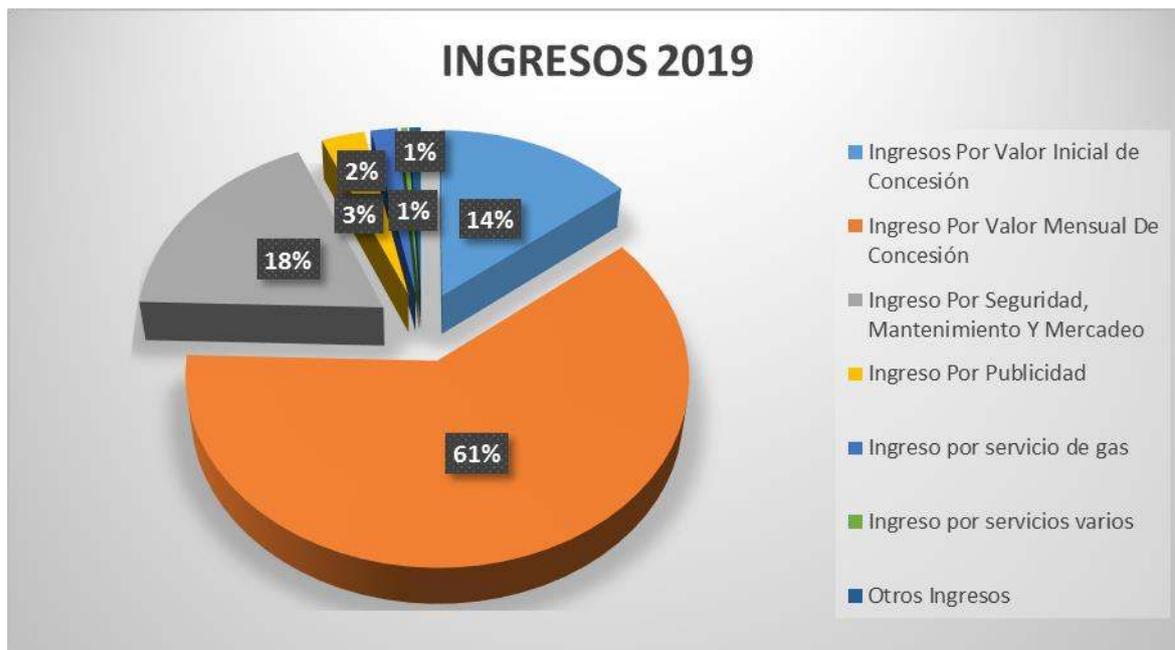
	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019	Variación	% Variación
INGRESOS	2.667.916,39	2.924.543,99	3.103.952,96	179.408,97	15,13%
COSTOS	403.592,60	357.548,99	337.832,67	(19.716,32)	15,13%
GASTOS	1.868.579,61	2.262.387,00	2.174.550,56	(87.836,44)	70,04%
UTILIDAD DEL EJERCICIO	395.744,18	304.608,00	591.569,73	286.961,73	14,83%



Los ingresos de los años 2019 en relación al 2017 y 2018 tuvieron un incremento 15.13% debido a la concesión de casi el 100% de locales comerciales, además se logró la disminución en los costos del 5.51% y gastos por el 3.88%.

1.6 INGRESOS

INGRESOS					
	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019	Variación	% Variación
INGRESOS	2.667.916,39	2.924.543,99	3.103.952,96	179.408,97	6,13%
Ingresos Por Valor Inicial de Concesión	435.030,62	414.623,12	357.088,28	(57.534,84)	-13,88%
Ingreso Por Valor Mensual De Concesión	1.569.967,82	1.796.056,26	1.991.621,66	195.565,40	10,89%
Ingreso Por Seguridad, Mantenimiento Y Mercado	517.315,45	533.156,57	559.397,46	26.240,89	4,92%
Ingreso Por Publicidad	87.860,27	90.613,94	115.012,26	24.398,32	26,93%
Ingreso por servicio de gas	48.507,04	56.130,33	51.375,50	(4.754,83)	-8,47%
Ingreso por servicios varios	941,90	13.775,07	5.464,23	(8.310,84)	-60,33%
Otros Ingresos	8.293,29	20.188,70	23.993,57	3.804,87	18,85%



La aumento de los ingresos se da por el incremento de nuevos locatarios al Centro Comercial es decir por incremento en VMC (Valor Mensual de Concesión), siendo este el rubro de mayor importancia; y por la amortización de los ingresos diferidos realizados por el período 2019.

1.7 COSTOS

COSTOS

	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019	Variación	% Variación
COSTOS	403.592,60	357.548,99	337.832,67	(19.716,32)	-5,51%
Costo de venta valor mensual de concesión	70.662,87	46.592,87	23.641,13	(22.951,74)	-49,26%
Costo seguridad y mantenimiento	234.889,39	204.926,42	205.999,40	1.072,98	0,52%
Costo publicidad y promoción	54.912,40	53.247,85	65.499,40	12.251,55	23,01%
Costo servicio de gas	43.127,94	52.781,85	42.692,74	(10.089,11)	-19,11%



Los costos tienen una variación de disminución con respecto al ejercicio anterior debido a la política de austeridad implementada por la administración.

1.7 GASTOS

GASTOS					
	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019	Variación	% Variación
GASTOS	1.868.579,61	2.262.387,00	2.174.550,56	(87.836,44)	-3,88%
Gastos de administración	1.076.149,14	1.098.602,36	1.125.367,50	26.765,14	2,44%
Gastos financieros	711.638,59	766.760,80	627.037,17	(139.723,63)	-18,22%
Otros gastos	80.791,88	397.023,84	422.145,89	25.122,05	6,33%
UTILIDAD DEL EJERCICIO	395.744,18	304.608,00	591.569,73	286.961,73	94,21%



En el año 2019 la disminución de gastos fue del 3.88%, siendo el más importante, la reducción de los gastos financieros.

PROPUESTA SOBRE EL DESTINO DE UTILIDADES OBTENIDAS EN EL AÑO 2019

En el ejercicio fiscal 2019 se obtuvo una utilidad después del 15% de la participación de trabajadores, reserva legal, de USD 223581.55.

La propuesta del destino de estas utilidades es ponerlas a disposición de los accionistas para Reserva Facultativa.

RECOMENDACIONES SOBRE POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS PARA EL AÑO 2019

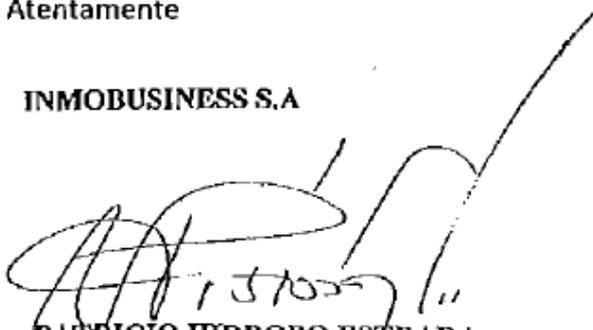
Implementar esquemas de procesos documentables para llevar un mejor control de costos, y mejorar la eficiencia y el ahorro de las áreas de Marketing y de Mantenimiento.

Se tiene aún varios espacios disponibles en el Centro Comercial para su explotación o concesión, así como de áreas de publicidad que todavía no ha llegado a su máximo nivel de ocupación.

Mejorar y reforzar el área de mantenimiento, estamos arrancando nuestro sexto año y mucha infraestructura y equipos del centro comercial han llegado al final de su vida útil o al punto de reemplazos y mantenimientos fundamentales, lo cual es primordial para la continuidad de la operación de los servicios del centro comercial.

Atentamente

INMOBUSINESS S.A



**PATRICIO HIDROBO ESTRADA
PRESIDENTE EJECUTIVO**