



INMOLIBERTY S.A.

**INFORME ANUAL DEL GERENTE GENERAL
A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS**

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

INMOLIBERTY S.A.

INFORME ANUAL DEL GERENTE GENERAL A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

ÍNDICE

1. Economía nacional
2. Cumplimiento de objetivos ejercicio económico 2019
3. Cumplimiento de las disposiciones de la Junta General de Accionistas
4. Información sobre hechos extraordinarios producidos durante el ejercicio en el ámbito administrativo, laboral y legal
5. Situación financiera de la compañía al cierre del ejercicio y de los resultados anuales, comparados con los del ejercicio precedente
6. Propuesta sobre el destino de las utilidades obtenidas en el ejercicio económico
7. Propiedad Intelectual y Derechos de Autor
8. Recomendaciones a la Junta General de Accionistas respecto a políticas y estrategias para el ejercicio económico 2020

**INFORME ANUAL DEL GERENTE GENERAL
A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DE INMOLIBERTY S.A.**

Señores accionistas:

Sometemos a su consideración el informe sobre la operación de Inmoliberty S.A., correspondiente al ejercicio económico 2019:

1. Economía nacional

Los hechos más destacables que han marcado el curso de la economía ecuatoriana y que a su vez han presentado impactos en el negocio durante el 2019 han sido los siguientes:

En el año 2019 el precio internacional del petróleo se mantuvo alrededor del promedio de los últimos dos años y la balanza comercial no petrolera continúa generando déficit; la deuda pública, interna y externa, se ha incrementado y persiste en este año un déficit fiscal importante. Los incidentes de octubre, que sucedieron al decreto de eliminación de los subsidios a los precios de la gasolina y diésel determinaron una pérdida estimada entre USD 700 y USD 800 millones, según fuente del BCE; lo que determinó que la variación del Producto Interno Bruto decrezca en un 0.5%, lo que no había sucedido desde el año 2016 y dista significativamente del deprimido crecimiento regional de 0.7% para el año 2019.

Las principales acciones que el Gobierno ha anunciado para enfrentar esta situación han sido: la priorización de la inversión y gasto público; incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios; financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, a través de organismos internacionales (Fondo Monetario Internacional) y gobiernos extranjeros; reformas tributarias y focalización de subsidios; entre otras medidas.

Al 31 de diciembre de 2019, el riesgo país en Ecuador cerró en 826 puntos. Sin embargo, un mes después, al 31 de enero de 2020, este indicador aumentó 202 puntos, ubicándose en 1028 puntos, al 14 de febrero se ubicó en 1136 puntos y en Junio 2020 alcanzó los 2,738 puntos. Este aumento se debe principalmente al ciclo del precio de petróleo que disminuyó por la contracción de la demanda en China.

Los ingresos petroleros son una fuente principal de ingresos por exportaciones para Ecuador. Por tanto, una señal de menores ingresos ante un escenario de endeudamiento externo elevado, hacen que el riesgo país se vea afectado. El precio del petróleo West Texas Intermediate al 10 de febrero cerró en menos de USD 50 dólares el barril, por debajo de los USD 51,30 estimados en el Presupuesto General del Estado 2020.

En 2019, Ecuador cerró sus exportaciones totales en USD 22.329 millones, una variación de 3,2% respecto del mismo periodo de 2018. La balanza comercial presentó un superávit de USD 820 millones. Por bloques comerciales, el primer lugar de destino de las exportaciones ecuatorianas lo ocupa Latinoamérica con el 34% del total (en el que se encuentran Argentina, Brasil, Chile, México, Panamá y la Comunidad Andina), seguido del continente asiático (22%) y el continente europeo (19%). Por países, Estados Unidos fue el principal destino, de las exportaciones ya que recibió 30% del total de los productos, seguido de China (13%), Panamá (9%), Chile (7%), Perú (4%) y Colombia (4%). Por productos, el petróleo crudo acumuló el 35% de las exportaciones, seguido del camarón (17%) y el banano (15%). Se resalta el crecimiento de las exportaciones camaroneras, mismas que registraron una variación anual positiva de 22% respecto a 2018 (USD 701 millones adicionales).

La deuda pública total al cierre de 2019 fue de USD 57.337 millones (53,4% del PIB). De este monto, la deuda externa asciende a USD 41.493 millones y la interna sumó USD 15.844 millones. A inicios de 2020, Ecuador emitió el primer bono social soberano por USD 400 millones, esta emisión es la primera del año y cuenta con una garantía del Banco Interamericano de Desarrollo de USD 300 millones.

El objetivo de esta emisión es otorgar financiamiento hipotecario para acceso a viviendas de interés social y público. Para futuras emisiones se considerará la actualización de la calificadora Moody's (6 de febrero) en la cual bajó la calificación de las emisiones a largo plazo del país de B3 (estable) a CAA1 (negativa). Según Moody's, este cambio se debe al calendario de altas amortizaciones del país en 2022, al alto costo

de acceso a financiamiento externo, así como a la resistencia para la adopción de reformas que han llevado a la economía a un escenario de incertidumbre.

Posterior al 31 de diciembre del 2019 y como consecuencia de la pandemia del COVID-19 y de la pronunciada baja en los precios internacionales del petróleo, se ha producido una crisis económica y financiera global que generará ciertos impactos en la actividad futura de la Compañía, pero que a la fecha de este informe aún no se puede definir con certeza cuáles serán.

Las medidas económicas tomadas generan incertidumbre, por lo cual nos encontramos analizando y evaluando nuevas alternativas, con el objeto de incrementar las operaciones.

El Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC) difundió, el 16 de enero, las cifras del mercado laboral a diciembre de 2019. El desempleo en Ecuador aumentó 0,1 puntos porcentuales en diciembre de 2019 frente al mismo mes de 2018, ubicándose en 3,8%. Esto significa que cerca de 15.000 perdieron su trabajo en el último año.

Ecuador cerró 2019 con una cifra total de 311.134 personas desempleadas frente a los 296.097 desempleados que el INEC registró en diciembre de 2018.

La variable que sí mostró un cambio significativo, según el INEC, fue el empleo pleno. La tasa de empleo adecuado o pleno, es decir, aquel que demanda 40 horas de trabajo a la semana y es sujeto al pago de un salario básico mensual o más cayó, al pasar de 40,6% en 2018 a 38,8% en 2019.

Esa baja se explica por una reducción del empleo adecuado en Quito y en el sector rural (en ambos casos subió el subempleo).

Ecuador cerró el año 2019 con una inflación negativa: -0,07%. Así lo informó el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC). Se trata de la segunda inflación anual negativa en diciembre, en lo que va de este Gobierno. La primera fue en diciembre de 2017.

Además, la inflación mensual en diciembre 2019, respecto a noviembre 2019, fue de -0,01% informó el ente oficial. Entre los grupos de productos que más incidieron en este resultado inflacionario del mes de diciembre están el grupo de alimentos y bebidas y de restaurantes y hoteles.

Finalmente, en diciembre de 2019 el costo de la Canasta Familiar Básica (CFB) se ubicó en US\$ 715,08, mientras que, el ingreso familiar mensual de un hogar tipo fue de US\$735,47, lo cual representa el 102,85% del costo de la CFB.

El nuevo Salario Básico Unificado (SBU) para el año 2019 es de \$ 400. El monto representa un incremento de \$ 8 con respecto al del año 2018 que fue de \$ 394.

A diciembre del 2019, la deuda externa pública representó 38.68% del PIB, lo que incluye USD 419 millones aprobados por el Fondo Monetario Internacional en diciembre 2019, una vez que acordaron la modificación de las metas previamente establecidas en conjunto. Estos créditos fueron utilizados para gasto corriente y no tendrán impacto en obra pública.

Con estos factores, con respecto al sector de alquiler de bienes inmuebles, el cual es muy competitivo por el incremento en la construcción de bienes inmuebles destinados a la venta o alquiler, es muy sensible a los movimientos de la economía, pues son utilizados con mayor recurrencia en épocas de bonanza económica pero que son restringidos en épocas difíciles.

2. Cumplimiento de objetivos ejercicio económico 2019

Los objetivos y metas operacionales respecto al arrendamiento de bienes inmuebles se mantuvieron durante el año 2019, conforme a las expectativas planteadas.

3. Cumplimiento de las disposiciones de la Junta General de Accionistas

Se ha constatado que durante el ejercicio económico 2019 se ha dado cumplimiento a las normas legales, estatutarias y reglamentarias, al igual que a las resoluciones de la Junta General de Accionistas.

De la misma forma se ha verificado que la correspondencia y los Libros Sociales de la Compañía se conservan de conformidad con las pertinentes disposiciones legales y reglamentarias.

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

Durante el año 2019, no hemos tenido eventos extraordinarios que hayan afectado directamente en la realidad económica de la Compañía.

5. Situación financiera de la compañía al cierre del ejercicio y de los resultados anuales, comparados con los del ejercicio precedente

La situación financiera de la empresa se encuentra sólida, conforme lo reflejan los estados financieros adjuntos. Sin embargo, debido a la situación económica actual del país, en el ejercicio económico 2019, la utilidad disminuyó 7% respecto a la utilidad reportada en el 2018, esto se debe a que en el año 2019 se realizaron unas remodelaciones en una bien inmueble propiedad de la empresa.

6. Propuesta sobre el destino de las utilidades obtenidas en el ejercicio económico

El ejercicio económico 2019, obtuvo como resultado una utilidad por un valor de USD 210,327.53. La decisión de los accionistas respecto de la utilidad del año 2019 es la de mantenerla como Utilidades Retenidas.

7. Propiedad Intelectual y Derechos de Autor

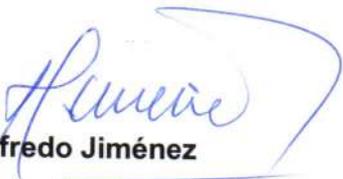
Se ha cumplido con el respeto, registro e inscripción de los derechos de autor, así como con todas las normas relacionadas con el Derecho de Propiedad Intelectual.

8. Recomendaciones a la Junta General de Accionistas respecto a políticas y estrategias para el ejercicio económico 2020

Como Gerente y administrador de la empresa, agradezco el apoyo brindado en la gestión durante el 2019, mi recomendación es seguir creyendo en el negocio como lo han venido haciendo los accionistas.

Al fin del mencionado ejercicio económico podemos decir que tenemos un año 2019 con grandes retos y opciones de ser más rentables. Estamos seguros que los resultados del año que vienen serán mejores que el periodo que terminó.

Quito D.M., 12 de julio de 2020



Alfredo Jiménez
Gerente General