

INFORME LA PLAZASHOPP S.A.

Informe anual de la administración correspondiente al año 2019

Señores

JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS LA PLAZASHOPP S.A.

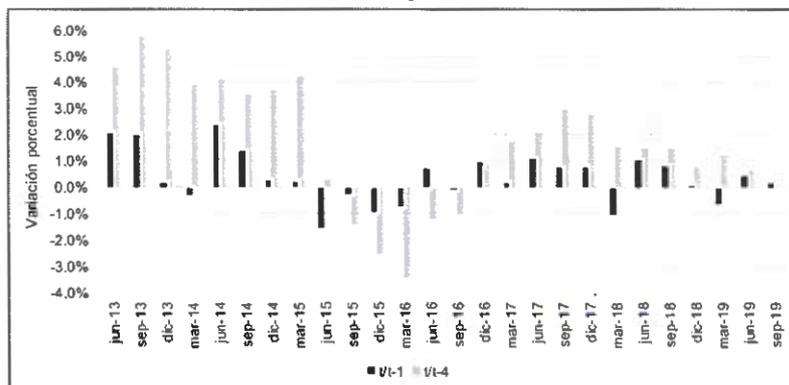
Presente. –

Estimados miembros de la Junta General de accionistas de la compañía CORPORACIÓN WAY S.A., en cumplimiento a lo establecido en la Ley de Compañías en su Art. 263, y en base a la atribución que el mismo cuerpo legal confiere a esta Junta en su Art. 231, a continuación, presento el informe de actividades correspondiente al ejercicio fiscal del año 2019 en mi calidad de Gerente General y Representante Legal de la compañía.

1.- Balance anual de la economía ecuatoriana, 2019

Para el año 2019, Ecuador redujo las expectativas de recuperación económica que el gobierno nacional había planificado. Según el Banco Central del Ecuador (BCE), el crecimiento interanual del PIB, comparando los tres primeros trimestres de 2018 con los correspondientes de 2019 llegó a 0.6%. Al comparar los crecimientos de los tres primeros trimestres en años pasados, el crecimiento de 2019 es mayor al decrecimiento registrado en 2016 (-1.9%) pero menor al crecimiento de 2.2% en 2017 y 1.5% en 2018. En el primer trimestre de 2019 se observó una recuperación de la tasa de incremento interanual del PIB trimestral con respecto al cuarto trimestre de 2018, pues mientras en el último trimestre de 2018 este crecimiento fue de 0.7%, en el primer trimestre de 2019 fue de 1.2%. Sin embargo, este ritmo de crecimiento se fue desacelerando en los siguientes trimestres de 2019, registrando un incremento de 0.6% en el segundo y una caída de 0.1% en el tercero, según datos disponibles.

PIB trimestral y su Variación



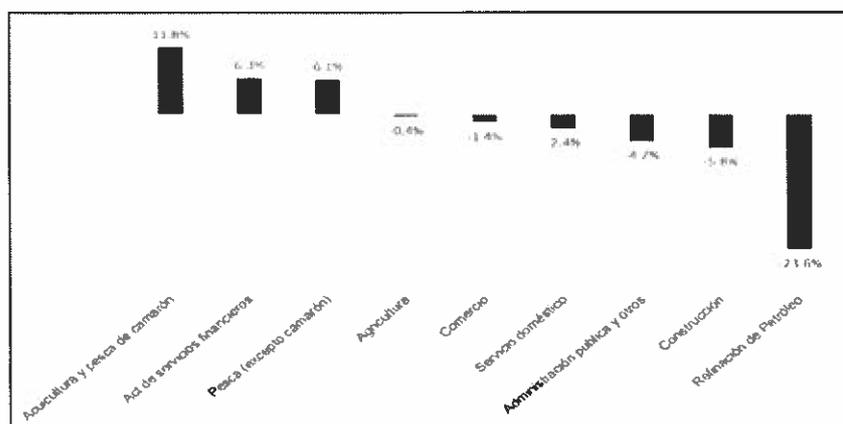
El Banco Central del Ecuador (BCE) estima que el crecimiento de 2019 será de -0.1%, lo que confirmaría la desaceleración de la economía ecuatoriana. En promedio, entre

2014 y 2018, la economía ecuatoriana creció a un ritmo de 1.3%. En los tres primeros trimestres de 2018, se registraron tasas de crecimiento anuales mayores a este promedio, las tres de 1.5%. Sin embargo, como se mencionó, en 2019 se ha observado una tendencia negativa, con tasas que se alejan del 1.3%. Organismos internacionales también estiman un crecimiento negativo para la actividad económica en 2019, la CEPAL proyecta un crecimiento de -0.2%, el Banco Mundial de -0.3%, mientras que el FMI proyecta el menor crecimiento, con -0.5%. Para el siguiente año sus proyecciones son ligeramente diferentes, pues mientras la CEPAL y el Banco Mundial estiman que la economía presentará un ligero crecimiento de 0.1% y 0.2%, respectivamente, el FMI considera que la economía ecuatoriana crecerá en 0.5%, pero todo dependerá del efecto final en la economía del shock ocasionado por el coronavirus a nivel mundial, donde se estima un decrecimiento de la economía entre el -6% y el -10%, lo más probable es que si esté por el rango último indicado complicando la situación del país y de las empresas.

Respecto a las exportaciones de bienes y servicios, hasta el tercer trimestre del 2019, fue el de mayor crecimiento por el lado de la demanda, registrando una tasa de 3.8%. Para el 2020 por la emergencia sanitaria se estima un decrecimiento y dependerá del impacto de la pandemia y su duración.

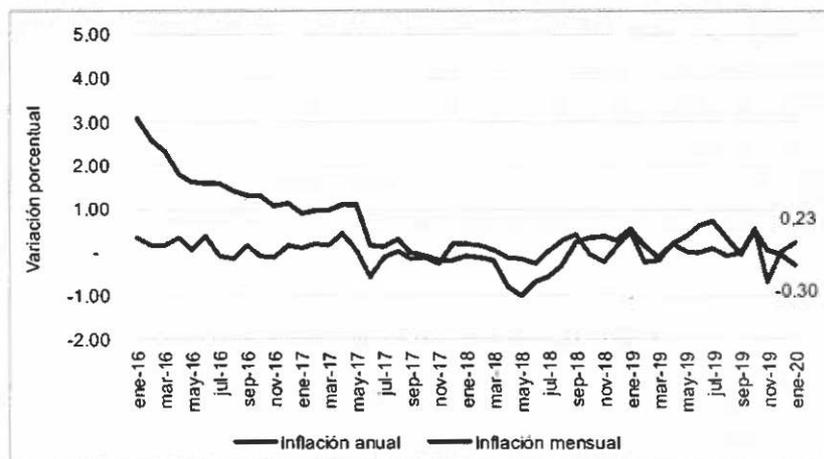
Como se mencionó, durante los tres primeros trimestres de 2019, el crecimiento de la economía ecuatoriana fue leve debido, sobre todo, a la lenta recuperación del sector no petrolero, que, hasta el tercer trimestre, creció en 0.5%. Por su parte, el sector petrolero creció en 1.2%. Las actividades que presentaron mayor contribución, por su variación interanual (comparando los tres primeros trimestres de 2019 con los correspondientes de 2018), fueron la acuicultura y pesca de camarón (crecimiento de 11.8%), las actividades de servicios financieros (crecimiento de 6.3%) y la pesca excepto de camarón (con un crecimiento de 6.1%). El resto de ramas de actividad económica presentaron tasas positivas de crecimiento menores al 5%, a excepción de las actividades de refinación de petróleo 23.6%, construcción 5.8%, administración pública y otros 4.7%, servicios domésticos 2.4%, comercio 1.4%, y agricultura 0.4% que registraron caídas.

Variación anual del PIB por actividad económica (Hasta el tercer trimestre de 2019)



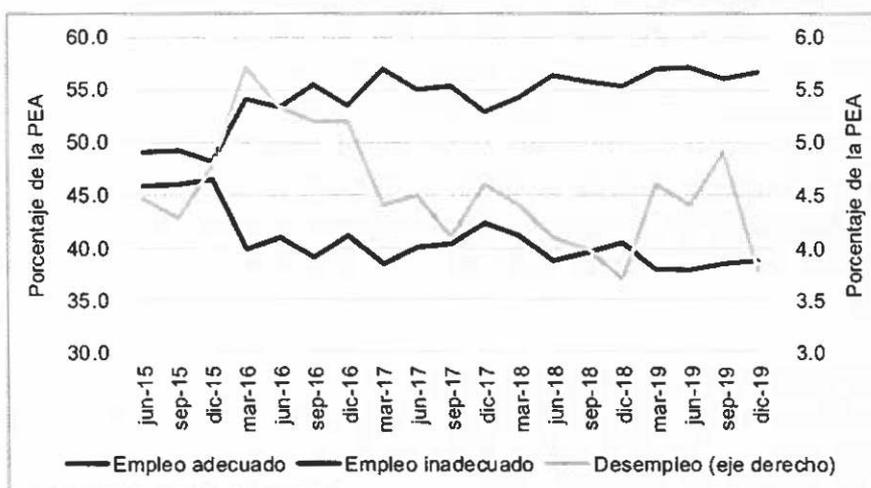
Al cierre de 2019 la inflación anual fue de -0.07%, variación considerablemente menor a la observada en 2018 cuando alcanzó 0.27%. La inflación anual registró tasas menores a 1% en todos los meses del año, con tasas negativas de variación de precios en 3 meses del año (marzo, septiembre y diciembre). Para el 2020 por la emergencia sanitaria se estima tener deflación en la economía ecuatoriana.

Evolución de la inflación



Según el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC), a diciembre 2019, del total de la población ecuatoriana con el 71.1% que representa (12.4 millones de personas) estuvo en edad de trabajar. El 65.3% de las personas en edad de trabajar se clasificó como económicamente activa y el 34.7% restante como económicamente inactiva. Del total de la población económicamente activa (PEA), 3.8% se encontraba desempleada, mayor en 0.1 puntos porcentuales (15,037 personas) a lo registrado a diciembre 2018 (3.7%). Este índice tendrá un fuerte impacto en el 2020 por la emergencia Sanitaria.

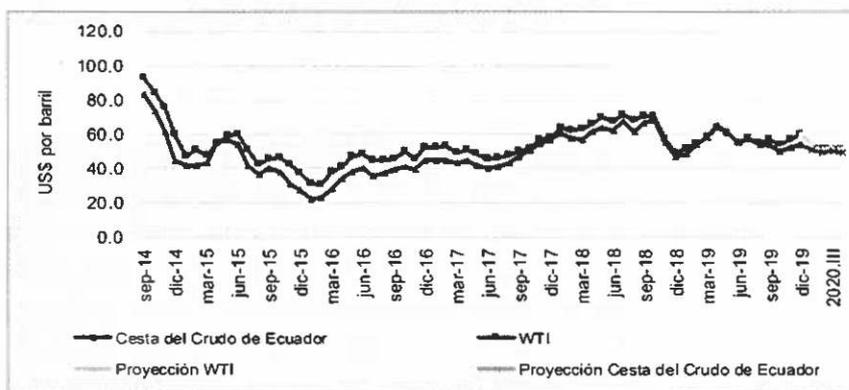
Evolución indicadores laborales



Desagregando la PEA, la tasa de empleo adecuado a nivel nacional fue de 38.8%, disminuyendo en términos anuales en 1.8 puntos porcentuales. Por otro lado, a diciembre 2019, la tasa de subempleo fue de 17.8%, mayor al 16.5% del año anterior. La tasa de otro empleo no pleno disminuyó de 28.8% en diciembre 2018 a 28.0% en diciembre 2019 y la tasa de empleo no remunerado creció de 9.9% a 10.9% en el mismo periodo.

Durante el primer semestre del año el precio promedio del barril del crudo ecuatoriano fue de US\$57.11, por encima del considerado en el Presupuesto General del Estado para 2019 (US\$50.05 por barril), mientras que en el segundo semestre este precio promedio disminuyó a US\$53.85, resultando en un promedio para todo el año de US\$55.48. Para el 2020 se estima un decrecimiento en su precio lo que afectaría el presupuesto del gobierno nacional y la economía ecuatoriana. El decrecimiento estaría dado por falta de acuerdo entre los principales exportadores en su producción diaria, así como por la caída de la demanda por temas de la emergencia sanitaria.

Evolución del precio del petróleo



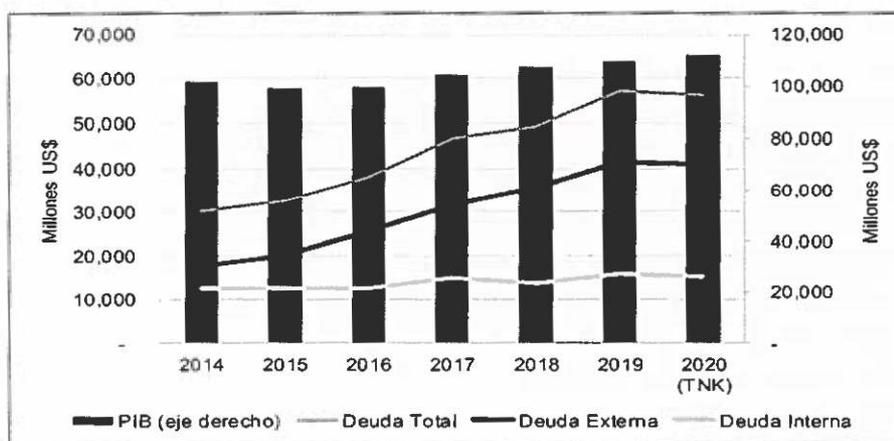
Con estos precios, entre enero-octubre 2019, los ingresos petroleros del Sector Público no Financiero (SPNF) se redujeron, en términos anuales, en 2.3%, mostrando un decrecimiento significativo frente a la tasa de variación positiva de 46.2% en 2018 con respecto al mismo periodo de 2017. Por su parte, los ingresos no petroleros disminuyeron en 1.5%, empujados sobre todo por un menor crecimiento en la recaudación tributaria del IVA, que registró un leve incremento de 0.5%, y del Impuesto a la Renta, que creció en 3.8%. Estos crecimientos fueron mejores a los observados en el mismo periodo de 2018: 6.5% para el IVA y 9.7% para el Impuesto a la Renta. Para el 2020 se estima una disminución en la recaudación tributaria sobre el 20% respecto al 2019 justamente por la situación económica que estamos atravesando.

Entre enero-octubre 2019, los gastos totales del SPNF registraron un decrecimiento anual de 1.9% sumando US\$30,707 millones, lo que equivale a 28.6% del PIB anual previsto para 2019. La caída anual de 7.7% en el gasto de capital estuvo acompañada con la del gasto corriente de 0.8%. Este comportamiento de ingresos y gastos fiscales dio como resultado un superávit de US\$245 millones, equivalente a 0.2% del PIB

anual previsto para 2019 y menor que el superávit de US\$543 millones observado en los mismos meses de 2018.

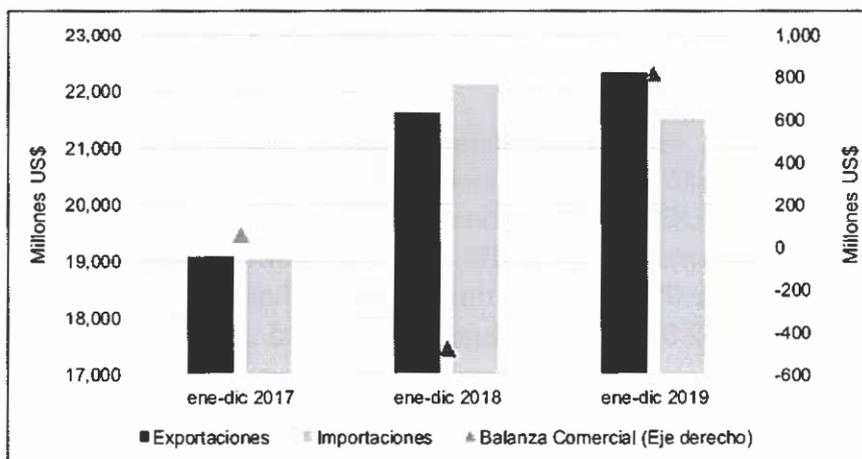
A diciembre de 2019, la deuda pública agregada, según el Ministerio de Finanzas, alcanzó US\$57,337 millones, con un incremento anual de 16%. El saldo de la deuda pública externa sumó US\$41,493 millones, 12.4% mayor al nivel de diciembre 2018 y compuesta de la siguiente forma: 52.0% de bonos internacionales, 15.6% corresponde a deuda bilateral y 29.0% a deuda multilateral. A fines de 2019, la deuda pública agregada representó 52.5% del PIB anual previsto para 2019.

Evolución deuda pública



Por su parte, en 2019, la balanza comercial registró un superávit de US\$820 millones, un resultado significativamente mayor que el déficit de US\$478 millones registrado en 2018. Las exportaciones alcanzaron US\$22,329 millones, 3.2% mayores a lo registrado en 2018, impulsadas por el crecimiento de 6.4% de las exportaciones no petroleras. Las exportaciones petroleras fueron inferiores en 1.4%, resultado de una reducción anual de 8.7% en el precio de exportación por barril de petróleo. Por su parte, el total de las importaciones fue US\$21,509 millones, con un decrecimiento anual de 2.7%, como consecuencia, sobre todo, de una menor importación de bienes petroleros que se contrajo en 4.2%.

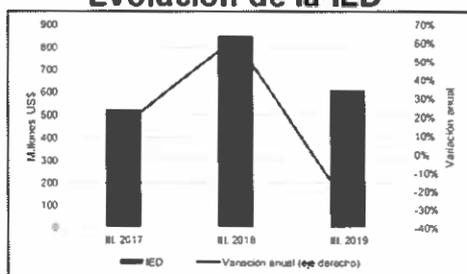
Evolución sector externo



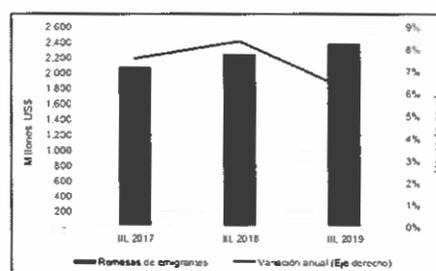
La balanza comercial petrolera presentó un superávit de US\$4,521 millones, con un incremento anual de 1.4%. Esta mejora de la balanza petrolera se explica principalmente por una menor importación de bienes petroleros que, como se mencionó, se contrajo en 4.2%. Por su parte, el déficit de la balanza comercial no petrolera fue de US\$3,700 millones, el cual disminuyó en 25.0% frente a lo registrado en 2018. La reducción en el déficit de la balanza comercial no petrolera es resultado de la combinación del incremento en 6.4% del total de las exportaciones no petroleras y de la contracción en 2.3% de las importaciones no petroleras. El aumento en las exportaciones no petroleras se explica por un incremento en las exportaciones tradicionales como camarón (22.0%) y también en las exportaciones de productos no tradicionales como abacá (40.3%), frutas (27.5%), madera (25.6%) y productos mineros (15.6%). Los montos de importación de todos los grupos por uso económico se redujeron en 2019, con la excepción de bienes de capital que incrementó en 3.1%. La importación de materias primas se contrajo en 7.1%, la de combustibles y lubricantes en 3.0%, y la de bienes de consumo en 2.3%.

Entre enero y septiembre de 2019, las remesas reportaron un crecimiento anual de 6.3%, alcanzando US\$2,391 millones, mientras que la inversión extranjera directa fue de US\$611 millones, cifra irrelevante para el tamaño de la economía ecuatoriana, además que es una cifra menor que la del año anterior con una contracción de 28.2%.

Evolución de la IED

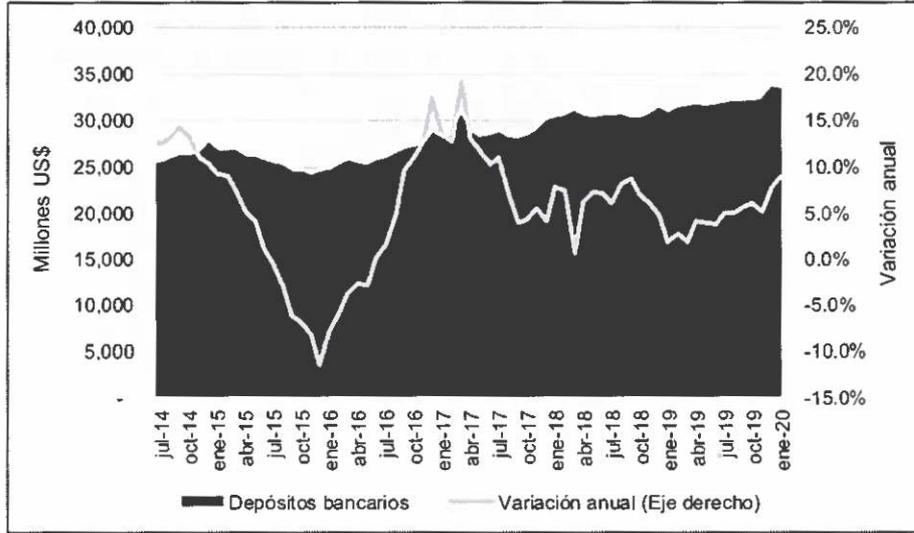


Evolución de las remesas



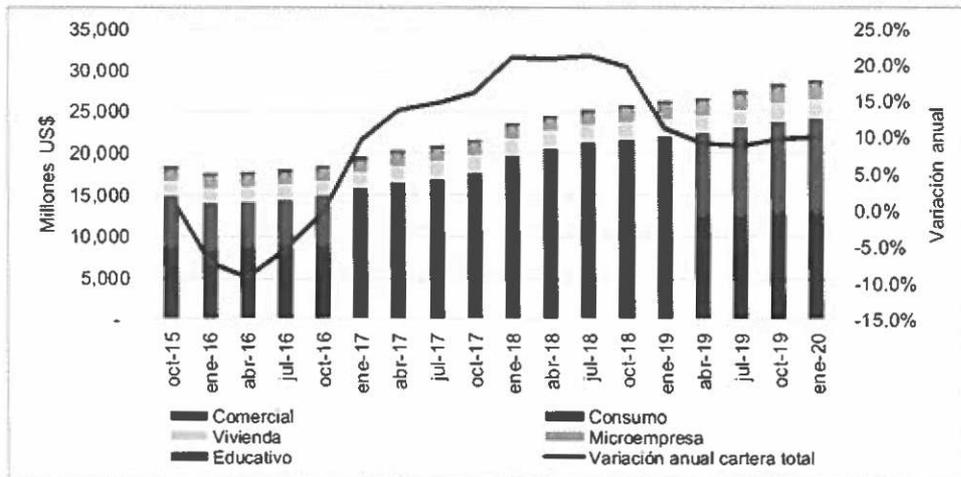
Según el BCE, a diciembre 2019 los depósitos a la vista del sistema financiero sumaron US\$12,293 millones, con un crecimiento anual de 1.9%, por encima del decrecimiento de 2.6% que se observó en diciembre 2018. Esta tendencia en los depósitos se explica, sobre todo, porque la banca consiguió US\$1,000 millones de financiamiento en el ámbito internacional y por la firma del acuerdo con el Fondo Monetario Internacional (FMI) y otros multilaterales.

Evolución depósitos sector bancario



Por último, el crédito al sector privado sumó US\$44,537 millones, 11.3% más que 2018. Este incremento anual es menor al crecimiento registrado en 2018 (14.9%). La cartera vencida alcanzó US\$1,499 millones y representó 3.4% de la cartera total (0.3 puntos porcentuales mayor que el resultado de 2018).

Evolución cartera de crédito de bancos



2.- Comportamiento del mercado inmobiliario 2019

Las necesidades inmobiliarias se relacionan directamente con la economía, pues depende de la inversión y cooperación pública y privada. Por lo tanto, si las características económicas de un país son buenas animan a las personas a invertir en bienes inmuebles. Esta misma situación se refleja en la industria de Centros Comerciales, pues las personas tienen mayor capacidad de alquiler por la estabilidad económica, o tienen la facilidad de solicitar créditos con instituciones bancarias para inversión de mercadería y adecuaciones de espacios comerciales.

En nuestro caso tomamos como referente el sector inmobiliario de la ciudad de Quito, por la cercanía y similitud demográfica. El valor promedio por m² de los inmuebles en Quito continúa a la baja. La velocidad de venta en estos últimos años se ha visto afectada por la situación económica del país – alto endeudamiento, precios de petróleo inferiores, niveles de desempleo, aumento de proyectos inmobiliarios, etc. Según reportes de especialistas, el último mes de 2019 cerró con una tendencia a la baja en los precios de las viviendas en venta en Quito.

Ante esto La Plaza Shopping ha logrado mantener sus contratos de concesión estables, con incrementos de arriendo en relación a la inflación. Para el rubro mantenimiento se establecen crecimientos del 3% al 5% considerando posibles escenarios futuros como alza de sueldos, subida de precios, etc.

Nuestro porcentaje de ocupación se ha mantenido en rango exitoso, superior al 95%, y culminamos el año con todos los espacios arrendados, a pesar de afecciones macroeconómicas así como el cierre por unos días debido al paro nacional del mes de octubre 2019. A partir de este año se observa un decrecimiento, debido a las proyecciones de país así como a la amenaza del COVID que al parecer se convertirá en una pandemia mundial, que podría afectar la economía y el comportamiento social.

Al resumir el dinamismo de nuestros arrendamientos 2019, observamos que:

- Hemos tenido cadenas que han atravesado problemas económicos y que han repercutido en decisiones sobre los contratos en el Centro Comercial. Por ejemplo la Cesión de Derechos de Peluquería MariaGracia y Pony (que empiezan a cerrar sucursales a nivel nacional). En términos generales existen marcas tradicionales que empiezan a desaparecer a nivel nacional, dando paso a nuevos proyectos con mayor capital o innovación
- Tuvimos la reubicación de Molino café, a quien asignamos un espacio que antes era comunal (fin de un pasillo), volviendo rentable el metro cuadrado de dicho pasillo que antes no generaba ingresos. Es importante indicar que la nueva ubicación corresponde a terreno de Favorita, pero se contó con la aprobación de su gerente regional previo a la decisión de reubicación
- De igual manera se aumentó el espacio arrendado a KFC, construyendo sobre un área comunal posterior (jardines), lo cual volvió rentable un espacio que no

era comercial. Para esta construcción KFC asumió el valor de inversión y se generó un acuerdo para ir descontando dicha inversión del valor de arriendo

- Ingresaron marcas internacionales como Cafetería Juan Valdez, y otras marcas nacionales como PICAL, Duendes, Roland, en espacios que antes correspondían a marcas locales cuyos contratos no fueron renovados.
- Varias cadenas nacionales renovaron sus contratos como: Martinizing, Netlife, Perfumes Factory, Prohubanco, Western Union, Fossil, Lotería Nacional
- También han renovado contratos con marcas locales que ya tienen permanencia con nosotros (muchas de ellas relativamente nuevas): Bella, Gelato Pop, Delifruta, Ciguañe Kids, Igloo, Mango y Fresa, Shambana, Relojería Wi, Cell House y Dulce Express
- Se culminó el contrato de Isla Claro, y se ha decidido no concesionar ese sitio dado la obstrucción que provoca en el pasillo ante la cantidad creciente de peatones.

La imagen del Centro Comercial se la ha mantenido con cuidado minucioso, consiguiendo ser un referente de acción de marketing en la ciudadanía, lo cual repercute en la visita constante de clientes a nuestras instalaciones.

En el área operativa se puede comentar lo siguiente:

En seguridad física los eventos no deseados como robos y hurtos han estado dentro de los parámetros normales, con un promedio de 3 reportes mensuales, con mayores novedades en locales grandes como Fybeca, Kywi y Etafashion. Debido a los bajos montos de hurto se han conseguido soluciones inmediatas con nuestro equipo de vigilancia y policía nacional, sin necesidad de demandas legales. Durante la temporada de paro nacional, se reforzó la seguridad con vigilancia armada para evitar desmanes. De igual manera se tuvo conflictos sociales como discusiones entre clientes que fueron resueltos por el personal de apoyo al cliente. En limpieza y mantenimiento todo se ha ejecutado sin mayor novedad.

Para finalizar es importante mencionar que en el presente ejercicio, al igual que en años anteriores, se acataron las disposiciones emanadas por la Junta General de Accionistas, de igual forma se cumplieron todas las disposiciones legales establecidas.

3.- La Compañía:

1. La Administración de la Compañía ha actuado con total apego a la Ley y a las normas estatutarias, así como a las disposiciones de la Junta General de Accionistas y del Directorio apegado con la aplicación de las Normas Internacionales de Información financiera, NIIFs.

2. Los objetivos previstos por la compañía para el ejercicio económico del año 2019 se han cumplido satisfactoriamente.
3. Los libros contables de La Plazashopp S.A. demuestran la situación financiera de la compañía al 31 de diciembre del 2019 tal como lo establecen las normas vigentes.
4. Con relación a los resultados del ejercicio, durante el año 2019 se registraron ingresos totales por \$2.855.130,30; los costos y gastos ascendieron a \$ 1.985.398,92, obteniéndose una utilidad neta después de impuestos y reserva legal de \$493.365,82.
5. La compañía cumple cabalmente con las normas sobre la propiedad intelectual vigentes en el Ecuador.
6. Finalmente, pongo a su disposición los Estados Financieros de la compañía para su revisión y aprobación, agradeciendo por la confianza brindada y el apoyo a la gestión.

Atentamente,



Wilson Amador Villalba
GERENTE GENERAL
LA PLAZASHOPP S.A.

