

AUTOVENTAS WAY S.A.

INFORME DE GERENCIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

Señores
JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
AUTOVENTAS WAY S.A.
Presente.-

Estimados miembros de la Junta General de accionistas de la compañía AUTOVENTAS 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 2012, en mi calidad de Gerente General y Representante Legal de la compañía.

ENTORNO EMPRESARIAL

A octubre de 2012, la tasa de inflación alcanzó un 4,9%, con aumentos importantes en los rubros de Bebidas Alcohólicas, Tabaco y Estupefacientes (31,4%) y Alimentos y Bebidas no Alcohólicas (6,0%). El incremento del primer rubro reflejó el efecto interanual del aumento de impuestos específicos, aplicado en noviembre de 2011, mientras que el alza de los precios de los Alimentos se debió en gran parte a las condiciones climáticas. El alza de los precios internacionales del trigo en la segunda mitad del año también contribuyó a aumentar la inflación, dado que el Ecuador es un importador neto de este cereal; de ahí, que estima que la inflación interanual a diciembre se mantendrá en torno al 5%.

Sobre los indicadores del Mercado Laboral, el Análisis refiere que pese a la desaceleración del crecimiento económico, estos (los indicadores) siguieron mejorando y se espera que la tasa de desempleo para el año completo se ubique más de un punto porcentual por debajo del 6% registrado en el 2011.

Lo anterior, respondería a un incremento aún mayor de la Tasa de Ocupación, ya que la Tasa de Participación también habrá aumentado, del 55,2% a alrededor del 56%. A su vez, el Salario Mínimo continuó su tendencia al alza y registró un incremento del 10,6% en términos nominales, lo cual implicaría un alza del 5,2% en términos reales, similar a la del 2011.

En cuanto a la Cuenta Corriente de la Balanza de Pagos durante el primer trimestre, presentó un superávit de US\$530.8 millones, debido al efecto del alto precio de la mezcla ecuatoriana de petróleo en la balanza de bienes. En el segundo trimestre, el saldo de esta última se deterioró por la caída del precio del petróleo y el aumento del volumen de

las Importaciones. Además, que aunque la Balanza de Bienes mantuvo un leve superávit, no pudo compensar el déficit estructural de la balanza de renta y servicios, lo que resultó en un déficit de US\$107.5 millones en la Cuenta Corriente.

En este año los cambios de la economía ecuatoriana se han reflejado en cifras, las cuales se puede observar en el bajo crecimiento del PIB, al pasar de 5.4% a 4.82%. El 1 de julio el BCE señaló que la economía creció 4.8% en el primer trimestre del 2012 respecto al mismo periodo de 2011 y 0.70% en relación al trimestre anterior.

El PIB nacional desde el primer trimestre del 2010 registra cifras positivas, había aumentado el 8.8% entre enero y marzo del 2012, siendo el índice más alto de los últimos tres años. La economía se expandió en 3.58% en 2010 y 7.8% en 2011.

SITUACION POLITICA

A nivel del sector externo la política del Gobierno de frenar Importaciones no ha evidenciado el resultado que hubiera esperado, ya que no hay un incremento en las Exportaciones; de ahí que en el 2012 el Déficit Comercial real fue US\$3,000 millones, cuando en el 2011 el mismo rubro fue de US\$2,500 millones; es decir, cada año en dólares reales desmejora la balanza, lo cual es muy desventajoso.

RESULTADOS DEL EJERCICIO FISCAL 2012

Luego de un breve detalle de la economía del Ecuador expongo los resultados obtenidos por la compañía Autoventas Way W. Amador Y S.A.:

AUTOVENTAS WAY W. AMADOR Y. S.A.
Estados de Resultados Integrales
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012
(Expresados en dólares americanos)

INGRESOS

Ingresos por concesión de locales comerciales	USD\$	2.184.910,42
(Menos): Gastos de Operación		<u>(1.684.380,36)</u>
Utilidad bruta en ventas		500.530,06
Más: Ingresos no operacionales		617,94
(Menos): Egresos no operacionales		<u>(29.332,82)</u>
		471.815,18
(Menos): Participación trabajadores		(75.172,20)
(Menos): Reserva Legal		(0,00)
(Menos): Impuesto a la Renta Anual		<u>(144.029,77)</u>
Utilidad del periodo	USD\$	<u>252.613,21</u>
RESULTADO NETO INTEGRAL	USD\$	<u>252.613,21</u>

Los ingresos de la Compañía AUTOVENTAS WAY en el ejercicio fiscal 2012 ascendieron a US\$ 2184910.42; provenientes únicamente de la actividad del Centro Comercial, esto principalmente al aumento en el porcentaje de ocupación de los metros cuadrados concesionables, así como los incrementos que por contrato se aplican a los locales comerciales e islas.

De igual manera se observa mejora en los ingresos por venta de espacios publicitarios tanto a auspiciantes como a empresas que buscan promocionarse en nuestra plaza.

El Centro Comercial durante el 2012 logró concesionar el 100% de sus locales generándose mayores beneficios económicos por concesión y alícuotas de mantenimiento del Centro Comercial.

De igual manera se observa un manejo eficiente del presupuesto mediante acciones de control y optimización de rubros importantes, lo cual genera ahorros y por ende disminución del gasto.

ASPECTO OPERATIVO

El año 2012 ha sido de relevante importancia en las actividades de La Plaza Shopping Center, cuya principal trascendencia fue conseguir una ocupación total de los espacios comerciales y la renovación del 70% de contratos de concesión que vencían en este año.

La demanda de locales comerciales nos permitió mejorar el mix comercial, superando el 30% de ocupación con locales de ropa y calzado respecto al total de tiendas. Este indicador permite cubrir estándares nacionales que equilibran nuestra oferta en el mercado como muy competitiva (un negocio estratégico para la oferta de moda fue la inclusión del local TATY y Tutto Tú como nuevos concesionarios). Además se reubicó al Banco del Pichincha en otro edificio de Autoventas WAY frente al Centro Comercial, lo cual liberó espacios en parqueadero y nos permitió traer una mini ancla con oferta de papelería y tecnología: Superpaco.

Como parte de la mejora en nuestro tenant mix se amplió 240 metros cuadrados de edificio hacia la calle Galo Plaza, consiguiendo ampliar los locales La Casa del Jean y Claro quienes no solo se expandieron sino que renovaron su imagen.

Nuestras áreas comunales requieren mayor confortabilidad para los clientes, motivo por el cual se consideró estratégico la instalación del sistema de música ambiental en todos los pasillos, permitiendo de esta forma mejorar la experiencia de visita de los clientes con música apropiada para Centros Comerciales la cual es comprada a un proveedor en España. Además el sistema de parlantes permite brindar servicios a clientes como búsqueda de personas y recomendaciones de seguridad; además que los locales comerciales pautan sus cuñas y promociones de manera rotativa como estrategia para mejora de sus ventas. Una relevante mejora a la infraestructura fue la remodelación de baños públicos ubicados junto a oficinas de administración, el cambio fue muy notorio y felicitado por los clientes, consiguiendo de esta forma impulsar nuestra imagen de evolución constante y mejora de experiencia en los clientes.

La inseguridad de la ciudad ha crecido durante este año, producto de esto se tuvo un evento no deseado con disparo al aire por parte de delincuentes en nuestro parqueadero.

Ante esto se instaló un Circuito Cerrado de Televisión con 18 cámaras de grabación durante las 24 horas, además se contrató un puesto de guardia armado con un perro amaestrado, considerando estas acciones como de mayor disuasión ante este tipo de amenazas.

Dentro del equipo de administración se contrato los servicios del Señor Jaime Cuesta como encargado de obras civiles, plomería y eléctricas básicas para la mejora del edificio.

El plan de marketing se consolidó durante al año 2012, desarrollando campañas que causaron gran expectativa ante la comunidad y aumentaron el tráfico de visitas. Se atendieron los siguientes ejes: cultura, medio ambiente, diversión, solidaridad y motivación a la compra. Se consolidó la imagen activa del centro comercial como una empresa ibarreña de mayor innovación en marketing. Parte de esta actividad permitió apoyar y mejora las relaciones es públicas con diferentes entidades externas, consiguiendo agradecimientos y felicitaciones, como aquellas recibidas por la Municipalidad de la Ciudad por ser un edificio con accesibilidad a personas con discapacidad, así como por ejercer actividades que motivan el deporte y solidaridad en la comunidad.

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 por la ley.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA 2012

AUTOVENTAS WAY W. AMADOR Y. S.A.

Estado de Posición Financiera

Al 31 de diciembre de 2012

ACTIVOS

ACTIVO CORRIENTE

Efectivo y equivalentes de efectivo	USD\$	78715.46
Clientes		97622.27
(Menos): Provisión cuentas incobrables		(972.63)
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas		80771.61
Otras cuentas por cobrar		3324.68
Pagos anticipados		139369.68
Otros activos corrientes		6780128.63
Total activos corrientes		7099160.72

ACTIVO NO CORRIENTE

Propiedades, mobiliario y equipo		11403504.40
(Menos): Depreciación acumulada		(1563586.39)
Total activo no corrientes		9839918.01

OTROS ACTIVOS

Inversiones de bienes		1337154.95
Total otros activos		1337154.95

TOTAL ACTIVOS	USD\$	18276233.68
----------------------	--------------	--------------------

PASIVOS		
PASIVO CORRIENTE		
Proveedores	USD\$	1308.63
Anticipo clientes		114866.36
Obligaciones bancarias		1019807.40
Cuentas por pagar relacionadas		487596.93
Obligaciones patronales		157465.8
Obligaciones fiscales		163474.53
Otras cuentas por pagar		238978.73
Total pasivo corriente		2183498.38
PASIVO NO CORRIENTE		
Obligaciones bancarias		1536805.06
Jubilación patronal y desahucio		11450.73
Ingresos diferidos		672500
Otras cuentas por pagar largo plazo		544855.66
Pasivo por impuesto a la renta diferido		236434.66
Total pasivo no corriente		3002046.11
TOTAL PASIVO	USD\$	5185544.49
PATRIMONIO		
Capital social		4184583
Aporte Accionistas		3143679.98
Reservas		2505338.76
Superávit por reevaluación		402304.15
Resultados acumulados por Adopción 1ra vez de NIIFs		2717816.18
Resultados acumulados		(115645.96)
Utilidad del ejercicio		252613.21
Total patrimonio de los accionistas		13090689.32
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	USD\$	18276233.81

AUTOVENTAS WAY, registra un patrimonio al 31 de diciembre del 2012 de USD**13.090.689,32**, en el cual se incluye \$ 2.717.816,18 de Resultados Acumulados por Adopción de NIIFs por 1era vez.

El Activo Total de la empresa asciende a USD**18.276.233,68** dentro de los cuales los rubros más importantes que se pueden destacar son: Activos Fijos, Inversiones en subsidiarias y Propiedades de Inversión.

El pasivo de la empresa asciende a \$ **5.185.544,49**; de los cuales los rubros más importantes las cuentas por pagar a empresas relacionadas, accionistas, obligaciones bancarias del Banco del Pacifico y el impuesto diferido proveniente del cálculo del Edificio CC la plaza.

DESTINO DE UTILIDADES

La utilidad neta de la compañía luego de las deducciones de Ley y conforme lo estipula la aplicación de NIIF para obtener los resultados integrales ascienden a USD **252.613,21**;

saldo disponible para los accionistas se destine a la cuenta de Utilidades de Años Anteriores, no se deberá calcular la Reserva Legal porque le acumulado es igual al 50% de Capital Social pagado.

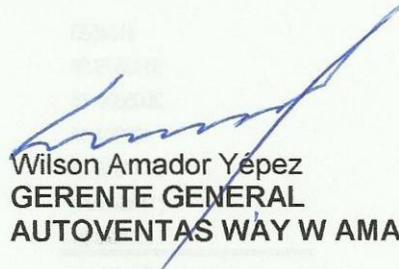
RECOMENDACIONES A LA JUNTA GENERAL

Agradecemos a la Junta General todo el respaldo y la confianza recibida durante todo el año y, aspiramos a seguir con el mismo ahínco de siempre durante el siguiente año.

Se recomienda la creación de un fondo para remodelaciones estructurales que deberían suceder al menos cada cinco años, y un fondo para proyectos anuales de mejora al edificio, seguridad y/o servicio a los clientes.

Tanto la información financiera como sus respectivos balances al 31 de diciembre del 2012, y anexos, se encuentran a disposición de los señores accionistas.

Atentamente,



Wilson Amador Yépez
GERENTE GENERAL
AUTOVENTAS WAY W AMADOR Y S.A.