

INFORME DEL GERENTE GENERAL SOBRE EL EJERCICIO ECONOMICO DEL
Año 2011

A los Señores Accionistas de la Compañía Inmobiliaria Bilbao S. A.:

ANTECEDENTES

En el ámbito ecuatoriano vemos que en el año 2011 hubo un crecimiento del producto interno bruto del 3.7%, y una inflación del 5.41%, según los datos del Banco Central del Ecuador, además la tasa de desempleo terminó el año en el 5.07%, tomando en cuenta que el subempleo es del 48%, teniendo en la ciudad de Guayaquil la mayor tasa de desempleo en el país.

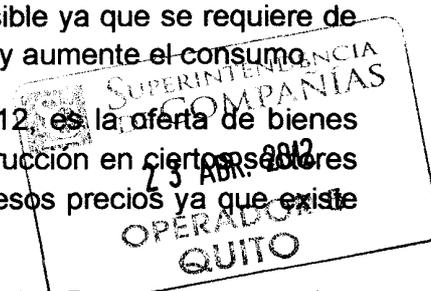
En el Ecuador las exportaciones totales tanto petroleras como no petroleras son menores que las importaciones totales, por lo tanto tenemos una balanza negativa a diciembre del 2011. A pesar de que el precio del petróleo por barril se ha mantenido al alza, a finales de diciembre del 2011 fue de \$98,83 y hasta el 31 de enero del 2012 se sigue manteniendo en \$98,70. No llega a alcanzar un equilibrio en la balanza de pagos.

Según el Fondo Monetario Internacional (FMI) dice que la economía ecuatoriana creció en el 2011 en un 3.2% y que para el 2012 se proyecta en un 2.8%. Comparados con nuestro país vecino Perú, ellos tuvieron una desaceleración que les llevo al 7.5% en el 2011 y para el 2012 se estima un crecimiento del 5.8%.

En el Ecuador el 2011 no se sintió mucho la crisis mundial, hubo crecimiento debido al alto precio del petróleo que inyectó liquidez en la economía. Según economistas esta situación para el 2012 no se cree posible ya que se requiere de inversión privada a largo plazo para que genere empleo y aumente el consumo.

Considero que, ya en el 2011 y que seguirá en el 2012, es la oferta de bienes inmuebles a altos precios, el metro cuadrado de construcción en ciertos sectores a mi modo de ver está sobrevaluada pero se vende a esos precios ya que existe una demanda.

Además para el 2012 se sigue estimando que el Biess y los Bancos en general a mantendrán las líneas de crédito para vivienda por lo cual seguirá la oferta y demanda en el sector inmobiliario.



A handwritten signature in black ink, located at the bottom left of the page.

COMPORTAMIENTO DE LA EMPRESA DURANTE EL 2011

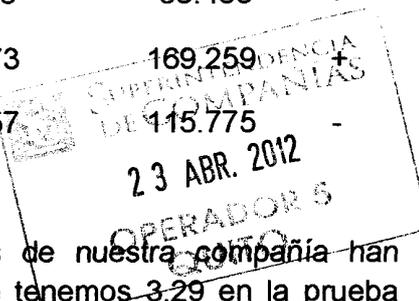
DATOS COMPARATIVOS ENTRE EL AÑO 2010 Y 2011

	2010	2011	Var%
Activo Corriente/ Pasivo Corriente	1.84	3.29	+
Arriendos/Ctas. Cobrar	10.32	8.06	-
Utilidad/Arriendos	15%	18.98%	+
Arriendos/Total Activos	97%	81.17%	-
Estructura Capital=Total Pasivo/Total Activo	18%	15%	-
Capital de Trabajo=AC-PC	25.971	71.666	+
Regreso de Activos=Utilidad/total Activos	15%	15.41%	+

	2010	2011	Var%
Activo Corriente	57.960	102.996	+
Pasivo Corriente	31.989	31.287	-
Utilidad	42.516	53.483	+
Arriendos	165.873	169.259	+
Gastos	123.357	115.775	-

Como podemos observar los índices económicos de nuestra compañía han mejorado con respecto al año pasado. Vemos que tenemos 3.29 en la prueba acida lo que significa que tenemos suficiente circulante para pagar cualquier eventualidad o deuda a corto plazo. Eso se incremento notablemente con respecto al 2010.

Nuestros arriendos superan en 8 veces más que las cuentas por cobrar, que realmente son las retenciones de impuestos. El negocio está bien consolidado ya



que el resultado neto después de impuestos y el porcentaje a trabajadores nos da un 18.98% de rentabilidad con respecto a los ingresos, y un 15.41% con respecto al total de activos.

Con respecto a la estructura del capital se disminuyo el porcentaje a 15% ya que tenemos menos pasivos y un mayor total de activos comparando con el año anterior. Y si hablamos del capital de trabajo también se incremento notablemente en un 275%.

Con todos los análisis vemos que tenemos una empresa sólida con capital de trabajo, un pasivo manejable a corto plazo y no tenemos pasivo a largo plazo.

PERSPECTIVAS PARA EL AÑO 2012

Las perspectivas para la compañía en el 2012 son relativamente buenas y estables, es una empresa que vive exclusivamente de los arriendos de las propiedades y de ellos depende que los ingresos sean constantes. Nosotros trataremos de manejarla de la mejor manera para que sea una empresa rentable.

Quito, Marzo 2012

A los señores Accionistas,


Antonio Ferro Torre
Gerente General

