

## **INFORME DE LA GERENCIA DE INVEDE S.A. PERIODO 2009.**

### **Entorno País:**

Afectados por la crisis mundial que iniciara a fines del 2008, del cual Ecuador no estuvo ajeno, el sector Comercial del país se vio obligado, como todos los sectores productivos del país, a "atrincherarse" para defenderse de sus notables consecuencias.

Como ecuatorianos nos encontrábamos frente a una imposición de ahorro inminente y eso definitivamente afectaría las proyecciones de venta que antes nos habíamos planteado.

La mayoría de las empresas optamos por gastar solo lo necesario, aplazar proyectos de expansión, y dedicarnos a ser más creativos, buscando nuevas estrategias.

Si bien el primer cuatrimestre del año fue muy duro para el sector comercial en el cual nuestra empresa se vincula, el resultado de una política responsable nos permitió cerrar el año con cifras positivas.

### **INVERSIONES**

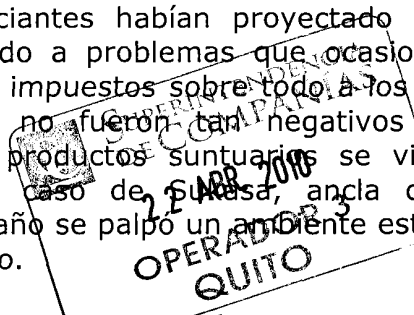
- **Mall el Jardín**

Como consecuencia de las restricciones arancelarias y cupos asignados por el Gobierno Nacional para las importaciones, en general el sector comercial, sufrió la escasez de productos del exterior, base fundamental del comercio de gran parte de los negocios instalados en Mall el Jardín.

La mayoría de negocios tuvo enormes complicaciones para retirar su mercadería de Aduanas, y ofertar productos de temporada, lo que conllevó en muchos casos a que el costo de ventas se vea afectado y reflejado en altos precios al consumidor.

Si bien es ciertos muchos comerciantes habían proyectado resultados negativos o cero crecimiento, debido a problemas que ocasionarían las imposiciones de aranceles y nuevos impuestos sobre todo a los productos textiles y calzado, los resultados no fueron tan negativos como se avizoraban. Muchos negocios con productos suntuarios se vieron más afectados que otros, como es el caso de Sumsa, ancla del centro comercial; sin embargo al final del año se palpó un ambiente estable en el entorno comercial de nuestro negocio.

Como medida de apoyo, nuestra empresa anunció en marzo del 2009 a todos sus concesionarios, el congelamiento del valor del PMM durante todo el período económico '09 sin efecto retroactivo, sin embargo en los resultados podrán observar un incremento en el rubro PMM versus el 2008 producto de nuevas contratos de concesión.



- **Viplaza / Village Plaza**

En este aspecto, y como lo habíamos anunciado a principios del año pasado, nuestra segunda mayor inversión es el proyecto de Centro Comercial Village Plaza en la ciudad de Guayaquil (San Borondón), que estará abriendo sus puertas el 22 de abril de este año, con una ocupación del 100%, en un área total de 44.000 m2, contando con un área de ventas de 20.200 m2 incluido 11.500 m2 de Ancas (MEGAMAXI, JUGUETON, ETAFASHION, BEBEMUNDO y Juegos).

Durante el periodo 2009 nuestro desembolso en calidad de préstamo fue de US 3'600.000,00 y para fines de abril de este año, completaremos un desembolso final de 1'200.000,00 adicional.

El siguiente cuadro resume la inversión efectuada en Viplaza:

<b>Aporte de capital año 2008</b>		<b>800.000,00</b>
---------------------------------------	--	-------------------

**PRESTAMO**

<b>Año</b>	<b>Valor</b>	<b>8% Interés</b>
2008	2.580.000,00	77.158,05
2009	3.600.000,00	323.666,06
2010 *	1.200.000,00	585.972,60
<b>Total</b>	<b>7.380.000,00</b>	<b>986.796,71</b>

\* Estimado de intereses al 31/dic/2010

La suma total de Préstamo ascenderá a US7'380.000,00 con una rentabilidad del 8%, Los convenios para soportar dicha negociación están por firmarse en los próximos días, en los cuales se estipula para mayo del 2011 el inicio de la devolución tanto del préstamo como de los respectivos intereses.

- **Mobilsol / Mall del Sol**

Mall del Sol cumplió 12 años de haber sido inaugurado. Inició con 177 locales incluyendo Megamaxi y Juguetón como anclas y 8 semianclas, con un total de área de ventas de casi 38.000m2. Luego de la ampliación cuenta con 199 tiendas, en una superficie concesionada de más de 44.000m2.

Nuestra participación en esta empresa es del 11.95%. La rentabilidad sobre el patrimonio ha ido incrementándose paulatinamente.

En el siguiente cuadro podrán observar las cifras desde el año 2008:

<b>Año</b>	<b>Patrimonio (en US\$ miles)</b>	<b>11.95 % Inve</b>	<b>Utilidad (en US\$ miles)</b>	<b>Rentabilidad</b>
2008	35.254	4.212,85	2.688	7.62%
2009	35.410	4.231,50	3.188	9.00%

Es importante resaltar que la Junta de Accionistas debe regularizar el tema de intereses sobre el préstamo a Mobilsol, sobre el cual no existe aun consenso entre ambas empresas.

Para el 2009 los ingresos recibidos por concepto de dividendos, fue de US\$167.732, 00.

Producto de la subconcesión a Bebemundo, Fybeca y Fuji Film que tenemos en Mall del Sol, recibimos US\$ 208.074,50

## **RESPONSABILIDAD SOCIAL y GESTION AMBIENTAL**

Para nuestra empresa ambos puntos son muy importantes y se han convertido en parte de nuestro diario desarrollo dentro del centro comercial.

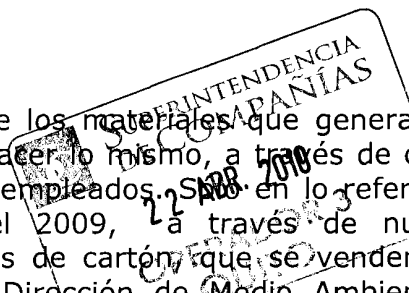
Mall el Jardín refuerza en el año 2009 su objetivo de convertirse en un referente en lo que tiene que ver con educación ambiental dentro de los centros comerciales del país. Me atrevería a aseverar que dentro de los centros comerciales que hoy lideran el mercado ecuatoriano, somos el que mayores resultados ha obtenido en lo referente a comunicar e involucrar a su público el cuidado y manejo de productos para ayudar a nuestro planeta, así como ser los que más disciplinadamente nos destacamos por seguir las normas ambientales impuestas por las diferentes entidades municipales.

Si bien educar al público que nos visita, es una de las tareas más duras que tenemos que afrontar diariamente, los resultados se empiezan a notar.

Logramos una alianza con la Fundación Hermano Miguel que consiste en convertir al Mall en un sitios de acopio de papel reciclable, a través de sus clientes. La Fundación lo recicla y vende esta nueva "materia prima", obteniendo ingresos económicos que le ayudan a cumplir con sus programas de beneficencia.

Producto de esta recolección en el Mall, más de 55 pacientes de la Fundación han recibido atención médica subsidiada. A diciembre del 2009 se recolectaron en el Mall más de 10 toneladas de papel.

Internamente, reciclamos la mayoría de los materiales que generamos y seguimos incentivando a los locales a hacer lo mismo, a través de charlas y capacitación permanente a todos los empleados. Solo en lo referente a cartón hemos logrado receptor en el 2009, a través de nuestros empleados de limpieza, 9.27 toneladas de cartón que se venden a un gestor de residuos autorizado por la Dirección de Medio Ambiente. El dinero recaudado de esta venta es destinado a un fondo común para eventos de los empleados de nuestra empresa.



Ponemos mucho énfasis en el área de Restaurantes y el manejo de productos residuales, cumpliendo con la normativa de la Dirección Municipal de Medio Ambiente, salvo en lo referente a *Líquidos Residuales*, cuyos parámetros son sumamente bajos y nadie en el país, dentro de la categoría centros comerciales, ha logrado aun entrar en normas; pero seguimos trabajando en ello.

La carga contaminante que llega a la alcantarilla, derivada de los procesos habituales de limpieza, se da por los agentes químicos propios de los productos de limpieza. Para poder llegar a la norma requerida, tendríamos que ahondar en otras medidas que implicaría crear una planta de tratamientos de aguas residuales, que obviamente a su vez implica a más del espacio físico que no tenemos, altos costos de implementación.

Nuestra evolución en este campo, va desde el hecho de pasar por el período de educar permanentemente a nuestro público y haber alcanzado el ciclo de realmente Reciclar. A la fecha en el Mall con la misma Fundación ahora hemos logrado reciclar otros materiales como las botellas plásticas, que desde febrero se están recolectando y hemos concretado una alianza con Movistar para el reciclaje de teléfonos celulares, que será implementada antes de julio. Así mismo estamos en conversaciones adelantadas con Coca Cola para lograr otra alianza que tiene ver con la recolección de material PET (botellas plásticas) en el patio de comidas

## INFORME ECONOMICO

A continuación pongo en consideración de ustedes, señores accionistas, el Informe Económico de nuestra empresa, correspondiente al año 2009, mismo que ha sido auditado por nuestros auditores Externos, la Firma Deloitte & Touche.

Cabe mencionar que con fecha 15 de agosto de 2009, se procedió a inscribir en el registro mercantil, la fusión por absorción de Servicios del Parque C.A. SERPACA, por lo que las cifras del balance al 31 de diciembre incluyen los efectos contables de esta fusión.

Es importante resaltar que para la Compañía, el año 2010, va a ser el periodo de transición para la implementación de las NIIF, lo cual va a requerir recursos económicos y humanos que aseguren resultados positivos en este proceso.

Finalmente, permitirme transmitir de parte de todo el equipo de trabajo, nuestro profundo agradecimiento a ustedes por la confianza depositada, comprometiéndonos un año más a seguir trabajando en beneficio de esta empresa.



Laura Schettini  
Gerente General