

INFORME DE LA GERENCIA DE INVEDE S.A. - 2011

Entorno Económico

El año 2011 se convirtió el de mejores resultados económicos en el periodo de la presidencia de Rafael Correa. Se estima un crecimiento del PIB que bordeará el 9%. Este crecimiento se sustenta principalmente en el auge del área de la construcción y energía. El sector servicios también tuvo un buen año ya que este, se vio fuertemente estimulado por el mayor gasto público.

La política fiscal del país ha sido soportada por los altos precios del barril de petróleo que bordearon los US\$ 100 promedio en el año 2011. Como ya se mencionó el gran gasto público y los recursos que se han inyectado al mercado, a través de entidades como el IESS y las empresas públicas, explican el buen desempeño económico del 2011.

En cuanto a la inflación, esta cerró en 5.4% y es tercer año consecutivo de crecimiento de este índice. En una economía dolarizada como la nuestra, más del 5% de inflación puede ser considerada alta y crisis como la que atraviesa la eurozona podrían incidir en el alza de costos al no tener un control sobre el tipo de cambio de la moneda.

Es relevante mencionar que el Gobierno ha implementado normativas para controlar el comercio y fruto de ello se observa una disminución de la importaciones de artículos de consumo, especialmente los consumo "duradero" que crecieron solo un 4% en relación al año anterior; esto contrastándolo con el mas del 21% de incremento de la importaciones totales. Asimismo fruto de las crisis de los países de la eurozona, las remesas del exterior provenientes de los migrantes no se ha recuperado a los niveles de hace 3 o 4 años.

Es necesario mencionar que en octubre de 2011, se promulgó la Ley conocida como "Antimonopolio" y entre sus puntos más importantes podemos mencionar:

- Incluye 23 conductas consideradas como de abuso de poder y sus respectivas sanciones.
- Se define un periodo de transición de 3 años para reducir la tasa empresarial de impuesto a la renta al 22%
- Incluye el concepto de "salario digno" para los empleados y trabajadores en general.

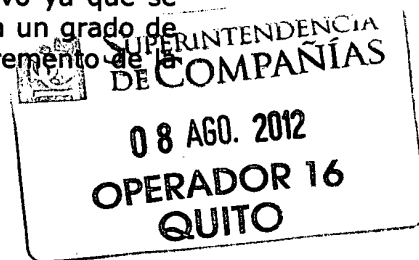
Perspectivas 2012

Si nos concentramos en las estimaciones de los índices e indicadores resaltados en este informe, el año 2012 se presenta muy positivo ya que se estima que estos números se mantendrán para este año. Esto da un grado de confianza y reduce la incertidumbre, lo que debería llevar al incremento de la inversión privada local.

Inversiones:

- **Mall el Jardín**

Durante el año se iniciaron trabajos técnicos que eran necesarios para la óptima operatividad del Mall, reemplazando equipos obsoletos y mejorando



8

otros, así como mejoramiento de sistemas tecnológicos de seguridad con la instalación de CCTV y actualización y sistematización de nuestro hardware y software.

Se firmó contrato con Coheco (representantes de Mitsubishi) para el reemplazo de los dos montacargas del área de servicio; paralelamente con la adecuación física del edificio en la Zona de Proveeduría que permitirá en el 2012, acceder a ambos montacargas desde la Av. Mariana de Jesús, agilizando considerablemente el proceso de proveeduría, situación que antes no se daba.

Considerando ahora el costo de remplazo de las luminarias debido a los Normas de Seguridad Ambiental vigentes, se inició el cambio de focos de tecnología HQI (mercurio) por tecnología LED, en el Nivel 0 y Nivel 2 del Mall, adaptando las lámparas que tenemos. El proceso para el cambio de todas los focos está proyectado en un Cronograma que finalizaría en cuatro años incluyendo la iluminación perimetral de la parte interna del Edificio y el área de estacionamientos. Recordemos que un foco LED dura de 50000 a 80000 horas versus un foco fluorescente que tiene una vida útil de 4000 horas y un HQI 3500 horas, a más del costo por desecharlo, que duplica en el caso de los fluorescentes su costo de adquisición. Durante este proceso evitamos la compra de focos de este tipo ya que el stock se ocupa en los dos Niveles restantes del Edificio.

En abril oficialmente inició el sistema de parqueo tarifado concesionado a la Compañía Urbapark, que da 2 horas gratis a los usuarios del Mall. Este servicio incluyó un gasto de aprx. \$100.000 en instalaciones físicas, eléctricas y de red de datos. La inversión total para Urbapark fue de \$300.000. Si bien es cierto la concesión no está generando ingresos a Invede, la aceptación del servicio por parte del público es del 99.9%.

Finalmente desde octubre comenzamos con el proceso de implementación del sistema de Seguridad y Salud Ocupacional para el Mall según las normas legales vigentes.

- Operación del Mall

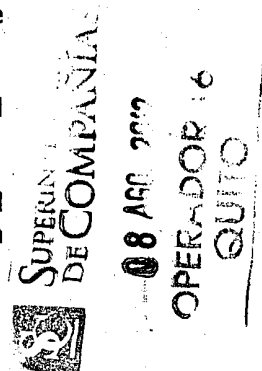
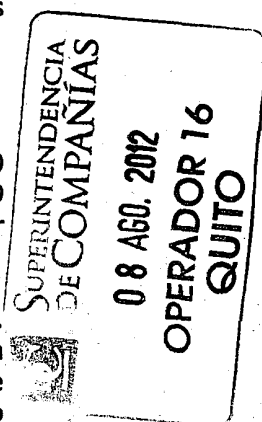
Revisando las cifras del Balance, los ingresos operativos del periodo 2011-2010 crecieron el 3.1 %. En el año 2010, los ingresos crecieron en relación al 2009 en el 7.25%. La razón es que en el 2009 se congelaron los valores de PMM por un año.

Los gastos operativos de la empresa del año 2011 crecieron un 8%. Recordemos que por normativa NIIFs, desembolsos especialmente en decoraciones, adecuaciones como nuevas tuberías de agua e instalaciones que antes se procedían a activar, hoy se los registra directamente en el gasto. Esto considerando que con fecha diciembre de 2010 se procedió a realizar un avalúo del inmueble del Centro Comercial.

La rentabilidad sobre el Patrimonio que hasta el año 2010 se reportó en un promedio del 21%, debido al incremento del Patrimonio por el re avalúo del edificio, este año 2011 se ubica en el 9.47%. La rentabilidad sobre ventas si mantiene su tendencia y este es el tercer año consecutivo que se ubica sobre el 51%.

La rentabilidad Operativa en el año 2009 fue del 32%, en el 2010 fue del 33.74% y en el 2011 asciende a 35.06%.

Finalmente debemos mencionar que el presupuesto de ingresos se cumplió el 101.3% y el de gastos llego al 93.0% de cumplimiento considerando la



aplicación de la NIFF's. La utilidad antes de participaciones e impuesto es superior en un 10% a la presupuestada.

- **Viplaza / Village Plaza**

Inauguración: abril del 2010

Ocupación: 100%,

Área Construcción: 44.000 m2,

Área de ventas: 20.200 m2 incluido 11.500 m2 de Ancas

Cantidad de locales: 90

Nuestra participación en Viplaza es del 80%.

Durante el 2011 Invede compartió su experiencia en el manejo de la parte operativa del Village y continua asesorándolos. Si bien es cierto la competencia vecina es el principal desafío, recordemos que este Mall abrió con 90 locales y durante estos dos años de vida, está pasando el proceso de maduración necesario para su posicionamiento objetivo, en el mercado Guayaquileño. Las cifras indican que este centro comercial está en proceso de cumplir sus expectativas.

La recuperación del préstamo de US\$ 7, 380,000 se mantiene establecida para el año 2014 y se siguen causando los intereses respectivos a una tasa del 7% anual.

Al 31 de diciembre del 2011, los activos de Viplaza totalizan 24. 4 millones y el patrimonio 1.1 millones. La utilidad operacional suma US\$ 1,033,252 lo que comparado con sus ingresos representa un 39% de rentabilidad operacional.

- **Mobilsol / Mall del Sol**

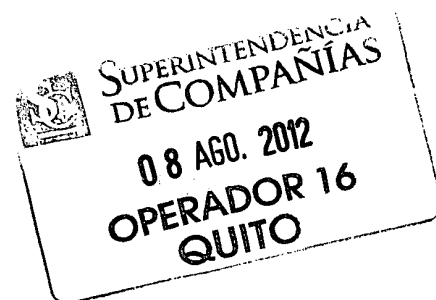
Inauguración: 1998.

Superficie de ventas: 43,966m2

Cantidad de locales: 198

Ocupación: 100%

Nuestra participación en Mobilsol es del 11.95%.



A continuación el cuadro referente a la rentabilidad sobre el patrimonio, que sigue creciendo.

Año	Patrimonio (en US\$ miles)	11.95 % Invede	Utilidad (en US\$ miles)	Rentabilidad
2008	35.254	4.212,85	2.688	7.62%
2009	35.410	4.231,50	3.188	9.00%
2010	35.607	4.255,04	* 2.558	7.18%
2011	26.854	3.209,05	3.242	12.00%

*Mobilsol a la fecha de este informe, no dispone de balances auditados. Sin embargo el balance preliminar indica que el

En el año 2011 se recibieron por concepto de dividendos 263,974, es decir un 24% más en relación al 2010.

- **Terreno en Guayaquil- Sector Mucho Lote**

Sobre esta propiedad de inversión la Junta autorizó para que Gerencia General realice los trámites respectivos para proceder con la venta de este inmueble a la Corporación Favorita C.A.

[Handwritten signature]

- **City Mall**

En enero del 2011 se firmó el contrato de cesión de derechos fiduciarios que deja a Invede S.A. con una participación patrimonial del 30% en este proyecto. Asimismo este contrato incluyó la acreencia sobre un préstamo de US\$ 1,000,000 que causa un interés del 7% y según convenio firmado este se cancelará en el año 2014.

Inauguración: octubre 2011.

Superficie de ventas: 32.383,00m²

Cantidad de locales: 150 aprox.

Ocupación: 100%

Estrato económico dirigido: medio. Sector Norte de Guayaquil La Alborada

RESPONSABILIDAD AMBIENTAL, SOCIAL Y CULTURAL

Se mantienen exitosamente las alianzas con COCA COLA, FUNDACION HERMANO MIGUEL, FUI, MOVISTAR y este año 2011 Tetrapack. El Mall es reconocido como un ente social que se preocupa de educar y gestionar sobre procesos de reciclaje y manejo ambiental.

A los recolectores habituales ya instalados en el Mall desde el año 2010, se unió la botella gigante para botellas PET ubicada en el tercer nivel. Familias enteras sube exclusivamente a depositar sus botellas en este recipiente.

Se destacó el considerable aumento en la recolección de botellas PET que en el 2011 se triplicó, y el total material reciclado casi se cuatuplicó pasando de 30.000 kilos a casi 120.000 kilos. reflejando con cifras el éxito de la Campaña Verde de Mall El Jardín.

No olvidemos que el beneficio económico del reciclaje de estos materiales siempre esta direccionado a financiar los servicios de rehabilitación integral a personas con discapacidad, manejados por Fundaciones de fines sociales.

En la campaña de navidad del 2011, gracias al auspicio de Coca Cola, el Mall prendió su tradicional árbol de navidad 100% iluminado con tecnología LED. Esto no hace más que reforzar la filosofía de la Compañía de ser un actor activo en la concientización de los valores que llevan a disminuir la contaminación del medio ambiente.

- Finalmente en este año, el Mall apertura un medio de comunicación directo con sus clientes y usuarios a través de la red social Facebook. Esta página informa sobre eventos y promociones de los locales, pero principalmente maneja continuamente campañas de educación ambiental que han tenido gran éxito entre los cybernautas. Nuestras publicaciones fueron vistas hasta diciembre 720.000 veces, recibimos mas de 3200 comentarios en ese mismo periodo, con solo 4 comentarios negativos que fueron superados. Con 9000 fans en 9 meses de vida (para quienes maenjan estas ciras es satisfactorio el logro obtenido).

A la fecha, el número de seguidores de la página Facebook del Mall supera los 14,000.

- No está por demás informar que la auditoría medioambiental realizada por el Municipio deja evidencia del cabal cumplimiento del Plan de Manejo Ambiental. Obtuvimos una Calificación A.

SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS



08 AGO. 2012

OPERADOR 16
QUITO

- En cuanto a las Emisiones Liquidadas del Edificio, no se ha iniciado todavía un sistema alternativo que nos permita estar regularizados dentro de los parámetros establecidos. Se siguen analizando alternativas ya que todas las presentadas nos exigen una inversión de más de \$120.000 que desestabilizaría el Presupuesto operativo del Edificio y que lo generan casi en un 100% los locales de comida en el Mall.

Informamos a ustedes que el último trimestre del 2011 iniciamos el diseño e implementación del Sistema Integral de Seguridad Industrial y Salud Ocupacional, exigido por Ley. Se prevé terminarlo en junio de 2012. Con su funcionamiento integro, el Mall habrá logrado reducir los riesgos hacia los usuarios y contar con la información necesaria para precautelar la salud de sus empleados, evitando perdidas de recursos generadas por enfermedades sean estas profesionales o no.

INFORME ECONOMICO

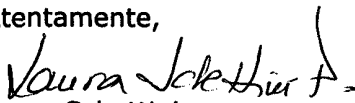
El año 2011, de acuerdo a las normativas establecidas es el de implementación de las normas internacionales de información financiera NIIFs. Como ya se había informado preliminarmente el año anterior el gran efecto se lo vió reflejado en el revaluó del inmueble de Mall el Jardin, el ajuste por este concepto fue de USD 32.1 millones, alcanzando el nuevo valor del edificio y terreno el valor de USD 41.5 millones. Este incremento reflejado en el patrimonio ubica la rentabilidad patrimonial alrededor del 9% disminuyendo en 12 puntos el índice manejado bajo normas NEC.

A continuación pongo en consideración de ustedes, señores accionistas, el Informe Económico de nuestra empresa, correspondiente al año 2011, mismo que ha sido auditado por nuestros auditores Externos, la Firma Deloitte & Touche.

Hemos invertido mucho en capacitación de nuestro personal pero consideramos que en ello esta uno de los puntales de nuestro éxito, que nos ha convertido en una empresa destacada y exitosa cuyo reflejo lo podemos observar en nuestro tan querido Mall.

Antes de terminar este informe quiero agradecer el apoyo del Presidente, la colaboración recibida de parte de todo el equipo de trabajo, nuestro profundo agradecimiento a ustedes por la confianza depositada, lo cual ha permitido el cumplimiento de las metas y objetivos establecidos.

Atentamente,


Laura Schettini
Gerente General

