

INFORME DE LA GERENCIA DE INVEDE S.A. - 2012

Entorno Económico y Perspectivas 2013.

El 2012 ha sido considerado un año estable. Los principales indicadores micro y macro económicos no han sufrido variaciones significativas y al cierre del año, estas son las principales cifras:

Indicador / Tasa	2012	2011
Inflación anual	4.16%	5.41%
Tasa de Desempleo	5.0%	5.07%
Crecimiento PIB *	5.5%	7.78% *
Tasa de Interés Activa	8.17%	8.17%
Tasa de Interés Pasiva	4.53%	4.53%

Fuente: Banco Central del Ecuador, INEC

* cifra aun provisional.

El 2013, es año de elecciones presidenciales y a la fecha de este informe, ya con la conocida reelección de Rafael Correa como Presidente, se estima una estabilidad en los principales indicadores referidos anteriormente. Por ejemplo, la inflación cerraría en un 4.5% anual y el crecimiento del PIB se ubicaría cercano al 5% no alejada del crecimiento de la Región Latinoamericana.

Inversiones:

- **Mobilsol / Mall del Sol**

Inauguración: 1998.

Área de ventas: 45.486 m²

Cantidad de negocios actuales: 199 Etapas de ampliación comercial : una en el año 2006

Ocupación: 100%

Nuestra participación en Mobilsol es del 11.95%.

A continuación el cuadro referente a la rentabilidad sobre el patrimonio:

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	26.813	3.204,15	3.242	12.00%
2012 *	25.017	2.989,53	3.293	13.16%

*Según balances preliminares (no auditados)

Las cifras financieras al 31 de de diciembre de 2012 son:

Activos: US\$ 75.698.300
Pasivos: US\$ 48.943.000
Patrimonio US\$ 26.755.400

- **Viplaza / Village Plaza**

Inauguración: abril del 2010
Ocupación: 100%,
Área: 44.000 m²
Área de ventas: 20.200 m² incluido 11.500 m² de Anclas
Cantidad de negocios: 90 cuya ocupación es de casi el 100%.

Nuestra participación en Viplaza es del 80%.

Las cifras financieras al 31 de de diciembre de 2012 son:

Activos:	US\$ 23.855.317
Pasivos:	US\$ 22.669.093
Patrimonio	US\$ 1.186.224

La utilidad antes de Impuestos al cierre del año 2012 fue de US\$ 284.125,28, un 10% menos de lo planificado.

Por flujo de efectivo, la recuperación del préstamo de US\$ 7, 380,000 se mantiene establecida para el año 2014 Este préstamo causa un interés del 7% anual.

- **Fideicomiso Alborada Mall Center / City Mall**

Inauguración: octubre 2011.
Área de ventas: 32.383,00m²
Cantidad de negocios: 150 aprox.
Ocupación: 100%
Estrato económico dirigido: medio. Sector Norte de Guayaquil La Alborada

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 préstamos de US\$ 1,000,000 que causa un interés del 7% y según convenio firmado este se cancelará en el año 2014.

Las cifras financieras al 31 de de diciembre de 2012 son:

Activos:	US\$ 47.199.394
Pasivos:	US\$ 35.786.383
Patrimonio	US\$ 11.413.011

La utilidad antes de Impuestos al cierre del año 2012 fue de US\$ 2.754.703,21 un 2% menos de lo planificado.

- **Triestecorp / Mall del Estero**

En el año 2012, Invede comenzó a participar en el proyecto Mall del Estero, cuya ejecución está a cargo de la Compañía Triestecorp S.A.. Desde el año 2012 se ha entregado recursos que tiene por objeto liquidar el costo de la compra del terreno ubicada en las inmediaciones de la fábrica Holcim, sobre el que se levantará este centro comercial.

Al momento se están elaborando los documentos legales que sustentan nuestra participación del 30% en este proyecto.

El detalle de los pagos realizados y futuros desde el año 2013 hasta el 2016 son:

2012:	414.451,36
2013:	164.482,72
2014:	154.514,08
2015:	144.545,44
2016:	<u>134.576,76</u>
Total:	1.012.570,34

Las cifras financieras al 31 de de diciembre de 2012 son:

Activos:	US\$ 3.508.227
Pasivos:	US\$ 3.515.383
Patrimonio	US\$ (7.156)

Al cierre del año 2012 se registró una pérdida de US\$ 7.956,11

- **Mall el Jardín**

Entre el segundo y tercer trimestre del año 2012, entraron en operación los dos montacargas nuevos designados para el área de proveeduría en sustitución de los anteriores. El Mall invirtió US\$ 270 mil en la compra e instalación de estos equipos.

También se realizaron varios trabajos de mejoramiento del Edificio, tanto en las instalaciones de apoyo logístico como en las áreas de servicio al cliente. Entre las principales podemos mencionar:

- Reemplazo de cámaras con tecnología analógica por tecnología digital en el patio de comidas.
- Adecuaciones de instalaciones del Patio de Comidas (Plaza Central, cuarto de bandejas, bodegas.)
- Cierre de balcones en los niveles 2 y 3 de los extremos del pasillo hacia Supermaxi y Juguetón respectivamente, permitiendo mayor circulación de clientes.
- Terminamos de Adecuar la oficina de Administración (sala de reuniones, aire acondicionado.) colocando el nuevo sistema de aire acondicionado para reemplazar el obsoleto desde hacía dos años atrás.

Estas mejoras sumaron en conjunto US\$ 190 mil aproximadamente de los cuales el más costoso fueron las adecuaciones del Patio de Comida.

- Operación del Mall :

Las actividades en el Mall se han mantenido en orden regular , sin embargo a continuación los puntos considerados relevantes durante este periodo para consideración de ustedes.

Es una realidad que existe liquidez en el bolsillo de los ecuatorianos, y que la misma se ha visto reflejada en las ventas de los negocios en el Mall establecidos.

Según la información compartida con negociantes, las ventas se mantuvieron estables durante el año 2012, pese a la anunciada apertura para este periodo de dos nuevos Jugadores en el área comercial.

La apertura en el Valle de Cumbayá y Tumbaco de los Centros Comerciales "Scala" y "Paseo San Francisco", que se dio en diciembre del 2012 y febrero del 2013, respectivamente, ocasionó una baja en nuestras estadísticas de ingresos vehiculares de casi el 6 % manteniendo esta tendencia en los meses de enero y febrero del presente año. Estamos trabajando con el departamento de mercadeo para revertir la situación.

Debo mencionar también, el efecto (INDITEX)ZARA, que si bien no reflejó cambios en las estadísticas de ingreso vehicular, la expectativa ante su llegada fue mayor entre los comerciantes, que el resultado real. La apertura de su tienda insignia ZARA en abril, provocó una baja en la venta de ciertas tiendas específicamente aquellas que comercializan denims, tal fue el caso Americanino y de Chevignon, quienes a la fecha nos indican que el bajón aun se ha mantenido que está alrededor del 20 % y que este se debió posiblemente a que no se prepararon adecuadamente para su llegada. Otros negocios como Benetton tuvieron un caso similar pero ya han vuelto a los niveles esperados, según versiones de sus representantes. MNG MANGO, retailer español y competidor directo, supo manifestarnos en varias ocasiones, que las bajas no habían llegado a índices preocupantes y que el feedback recibido desde España los había preparado para sobrellevar el impacto que provoca la competencia de una franquicia como esta cuya política de Precios es muy agresiva.

Finalmente, es necesario mencionar que a mediados del año anterior, El Municipio de Quito se contactó con el Mall para participar voluntariamente del Plan de -reordenamiento Vial a través una serie de cambios a los accesos vehiculares con los que se cuenta. Es importante destacar que nosotros consideramos muy positiva la iniciativa y creemos que no solo ayudará al entorno sino que ello nos beneficiará porque a nuestro cliente se le facilitará el acceso al Mall.

Después de algunas reuniones, el proyecto fue aprobado por las partes y se emitió la respectiva autorización en el mes de octubre. Por motivos ajenos al Mall durante el 2012, no se pudo iniciar con obras y recién en el mes de enero de 2013, estas comenzaron. (el Municipio se demoró muchísimo en darnos la aprobación de planos y del inicio de obras formal, necesarios para toda obra). Se estima que estos trabajos y las modificaciones y mejoras necesarias en los niveles de estacionamientos 0 y -1 sumarán aproximadamente US\$ 660 mil.

Por lo antes mencionado varios trabajos planificados para el 2012 no fueron realizados y han sido reprogramados para su ejecución en el año 2013 con el respectivo efecto en el presupuesto ejecutado del 2012.

A la fecha estamos a un 70% de avances en obras, en el lado de la Avenida Republica estimamos un mínimo 50 a 60 días para finalizar con esta primera etapa que necesariamente incluirá el cierre de la salida vehicular hacia la avenida Amazonas pero su doble ingreso por ese acceso. Para la segunda semana de abril iniciaremos la campaña preventiva de información a los clientes.

Hasta aquí los datos relevantes de la gestión operativa.

RESPONSABILIDAD AMBIENTAL, SOCIAL Y CULTURAL

Habiendo cumplido cinco años de permanente Campaña en lo que respecta nuestro compromiso de difusión de lo que hacemos, y manteniendo las alianzas con COCA

COLA, FUNDACION HERMANO MIGUEL, FUI y TETRA PAK, podemos aseverar que en este aspecto Mall El Jardín logra posicionarse como un Mall "verde", preocupado del Medio ambiente. En el Informe de Responsabilidad Social que les estamos entregando podrán informarse con mayor detalle sobre cada una de las Campañas, actividades y resultados.

Destacamos que en el año 2012 obtuvimos la Certificación de Medio Ambiente con calificación y cumplimos con lo referente a Salud Ocupacional y Seguridad Industrial.

Participamos con Corporación Favorita en el proyecto del Junior Achievement, compartiendo nuestras experiencias empresariales con estudiantes de escuelas fiscales de la ciudad.

Somos consientes de que nuestro centro comercial es un referente para la ciudad y el Ecuador y que debemos siempre aprovecharlo para seguir colaborando con la difusión de prácticas ambientales, educativas y de trabajo en comunidad, que van en beneficio de la calidad de vida de nuestros hijos.

INFORME ECONOMICO

Las cifras del balance en relación al 2011, indican que los ingresos operativos han crecido 4.8%. Los gastos operativos se incrementaron en un 6.7%, originados por el incremento de de impuestos, contribuciones y pólizas de seguros que tienen como base el valor reevaluado del edificio.

La rentabilidad sobre el patrimonio pasó del 11.65% al 12.43%, considerando que estos dos años ya incluyen los efectos de los ajustes de aplicación de las NIIF'S. Por su parte y siguiendo la tendencia de los últimos 4 años, la rentabilidad sobre ventas se mantiene sobre el 50%, ubicándose en el 54% en el año 2012.

Por último debemos mencionar que el presupuesto de Ingresos se cumplió en un 100% y el de costos y gastos en un 85%, esto explicado por la reprogramación de trabajos explicado en párrafos anteriores.

A continuación pongo en consideración de ustedes, señores accionistas, el Informe Económico de nuestra empresa, correspondiente al año 2012, mismo que ha sido auditado por la Firma Deloitte & Touche.

Quiero agradecer el apoyo del Presidente de la Compañía, 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

