

Inmobiliaria Madeira
INFORME ANUAL DEL GERENTE
A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Quito, 5 de Junio 2013

ENTORNO EMPRESARIAL

El 2012 fue un año marcado por un crecimiento continuo en la demanda de Bienes inmuebles generado por la consolidación BIESS como principal financista de crédito hipotecario en el País.

Los altos niveles de liquidez de la economía sostenidos por altos precios del petróleo impulsaron un crecimiento en la demanda mayor al crecimiento en la oferta.

El resultado ha sido un aumento generalizado en precios de terrenos e inmuebles tanto a nivel Nacional.

METAS Y OBJETIVOS PREVISTOS, GRADO DE CUMPLIMIENTO ALCANZADO

Los Objetivos del 2012 fueron:

- Consolidar los proyectos en sociedad con el BIESS.
- Financiar el déficit operativo generado por las inversiones obligatorias
- Estructurar un nuevo Proyecto en Quito

El Cumplimiento de resultados fue el siguiente:

- Se inicio uno de los dos proyectos pendientes en sociedad con el BIESS.
Cumplimiento 50%
- Se logro financiamiento a través de crédito bancario del déficit operativo.
Cumplimiento 100%
- Lanzamos al Mercado el proyecto Avant Garde en Quito.
Cumplimiento 100%

DISPOSICIONES DEL DIRECTORIO Y DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Durante el año 2012 hemos acatado fielmente las directrices y disposiciones de la Junta General de Accionistas, que en todos los casos estuvieron orientados a posicionar la compañía dentro del mercado nacional, optimizar su manejo de efectivo y ampliar su base de clientes, comprometiendo a la empresa con los mas altos estándares de calidad, servicios y observancia de las disposiciones legales y estatutarias.

INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL EJERCICIO

La administración informa que el desarrollo de las actividades de la Compañía, en las condiciones antes señaladas dieron como resultado del ejercicio económico una utilidad operación luego de impuestos y beneficios sociales de \$ 71.625,19.

PROYECCIONES 2013

Ingresos			898.044,70
Platinum Plaza	Gerencia	187.058,68	
	Ventas	180.000,00	
Avant Garde	Ventas	116.029,86	
	Gerencia	28.969,71	
Paseo del Sol	Ventas	177.758,44	
	Gerencia	172.228,00	
Otros		36.000,00	
Costos			617.353,65
Quito	Ventas Fijo	- 63.375,00	
	Ventas Variable	- 192.014,93	
	Cartera Fijo	- 19.500,00	
	Cartera Variable	- 6.875,00	
	GP Fijo	- 32.500,00	
	GP Variable	- 15.192,00	
Cuenca	Oficina	- 38.250,00	
	Ventas Fijo	- 12.187,50	
	Ventas Variable	- 95.379,22	
	GP Fijo	- 19.500,00	
	GP Variable	- 4.875,00	
Coporativo	Oficina	- 14.400,00	
	Fijo	- 60.125,00	
	Variable	- 22.750,00	
Oficina	- 20.430,00		
PROYECTADO BRUTO 2013			280.691,05
Inversiones			283.138,32
Aportes	Quito	- 330.878,00	
	Cuenca	- 174.993,22	
Devolucion Inv	Quito	222.732,90	
	Cuenca	0	
Flujo primario			2.447,27

En el 2013 Inmobiliaria Madeira recibirá ingresos por la ejecución de 3 Proyectos Inmobiliarios.

- Platinum Plaza generara \$367.058,68 en Ingresos y requerirá una inversión de \$180.878,00.
Adicionalmente se prevee una devolución de Capital de \$222.732,90
- Avant Garde iniciara su operación, generara Ingresos por \$144.999,58 y requerirá una inversión de \$150.000
- Paseo del Sol generara Ingresos por \$312.228,06 y requerirá una inversión del 50% de del valor del los ingresos generados

ANALISIS DE LIQUIDEZ 2013

	Platinum Plaza	Asent Gerente	Primo del Sol	Orto	TOTAL
Ventas	\$180.000,00	\$116.629,39	\$173.754,44	\$36.000,00	
Servicio	\$187.046,58	\$36.940,71	\$173.224,00		
Costos de Ventas	-\$154.475,00	-\$76.377,43	-\$807.546,72	-\$24.337,50	
Costos de Gárencia	-\$26.615,20	-\$19.075,80	-\$14.375,00		
Costos de Cartera	-\$21.100,00	-\$5.275,00			
Oficina	-\$24.867,50	-\$13.475,00	-\$1.400,00	-\$1.912,50	
TOTAL NEGOCIOS	\$137.802,98	\$32.796,86	\$203.644,72	\$9.760,00	
APORTES OBLIGATORIOS	-\$180.878,00	-\$150.000,00	-\$174.893,22		
TOTAL INGRESOS NETOS	-\$43.075,02	-\$117.203,14	\$28.851,50	\$9.760,00	-\$121.875,17
COSTO CORPORATIVO					\$203.303,00
TOTAL PÉRDIZ 2013					\$325.188,17
RECUPERACION CAPITAL INVERSIONES					\$222.723,90
AMORTIZACION OBLIGACIONES BANCARIAS					-\$50.000,00
TOTAL GASTO ANUAL					-\$52.467,27

Esperamos una liquidez negativa para el próximo ejercicio dada principalmente por las inversiones requeridas en los proyectos en curso.

Se requerirá financiamiento para cubrir los costos del ejercicio 2013.

Se prevé igualmente una recuperación del Capital de Platinum Plaza por \$222.723,90.

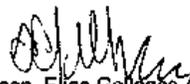
RECOMENDACIONES Y COMPROMISOS ANTE LA JUNTA PARA EL EJERCICIO 2013

La administración recomienda las siguientes acciones para el año 2013:

1. Aumentar el Capital de la Empresa a \$75.000
2. Aprobar el plan de inversiones presentado por el Gerente.
3. Estructurar un nuevo proyecto inmobiliario en Quito
4. Iniciar una reingeniería de procesos orientada a obtener una calificación de Calidad.

Agradezco la confianza que los señores Accionistas me dispensaron durante el año 2012, tengo la seguridad que con el apoyo ustedes durante el año 2013 se alcanzarán los objetivos y metas propuestas por la Administración.

Atentamente.



Econ. Elias Gallegos Anda Chavez
Gerente General
Inmobiliaria Madeira S.A.

