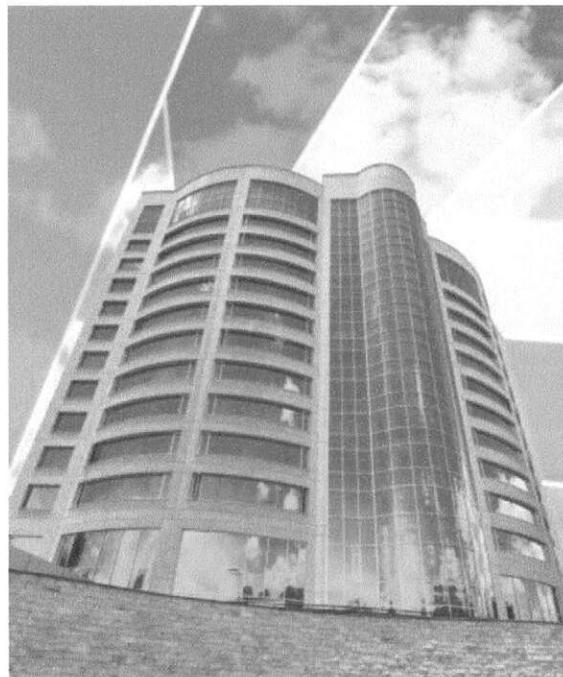


INAMAZONAS INMOBILIARIA
AMAZONAS S.A.



INFORME GERENCIAL

JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
ECONÓMICO 2014

INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.

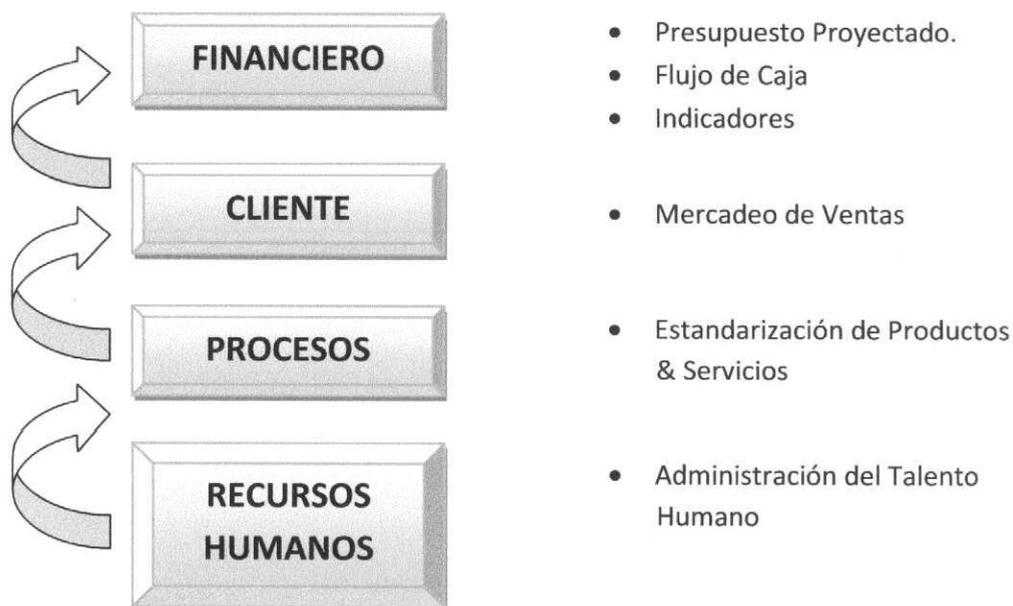
INFORME GERENCIAL DE ACTIVIDADES DEL EJERCICIO ECONOMICO 2014

Señores Accionistas:

De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 8 del Estatuto Social, presento a consideración de ustedes el siguiente informe de las actividades ejecutadas durante el período comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2014.

I. GESTIÓN OPERATIVA.

Se elaboró el Plan Estratégico 2014, de acuerdo a las siguientes perspectivas:

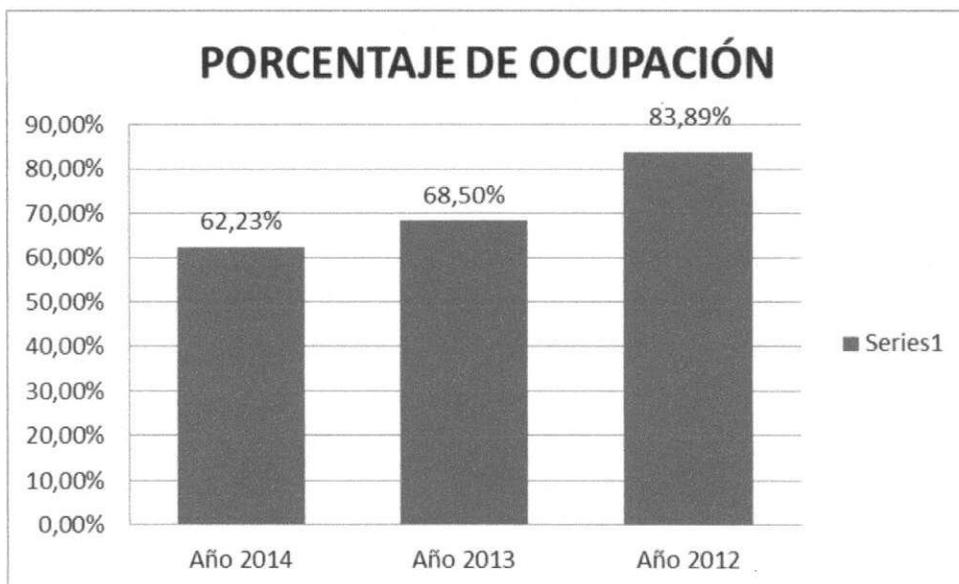


Contribución Estratégica

Cada una de las perspectivas antes mencionadas tiene objetivos, indicadores, metas y frecuencias, alineadas a la Planificación Estratégica, las mismas que permiten evaluar el cumplimiento de los procesos.

Torres de Suites

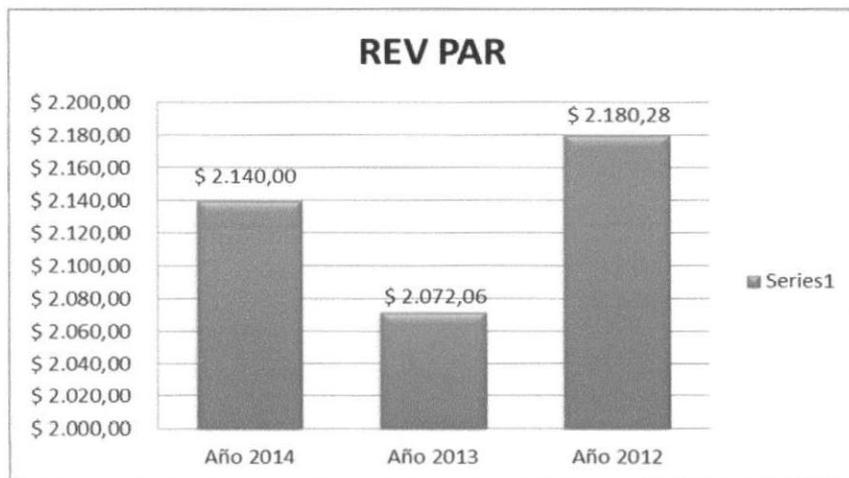
Indicadores de Gestión 2014



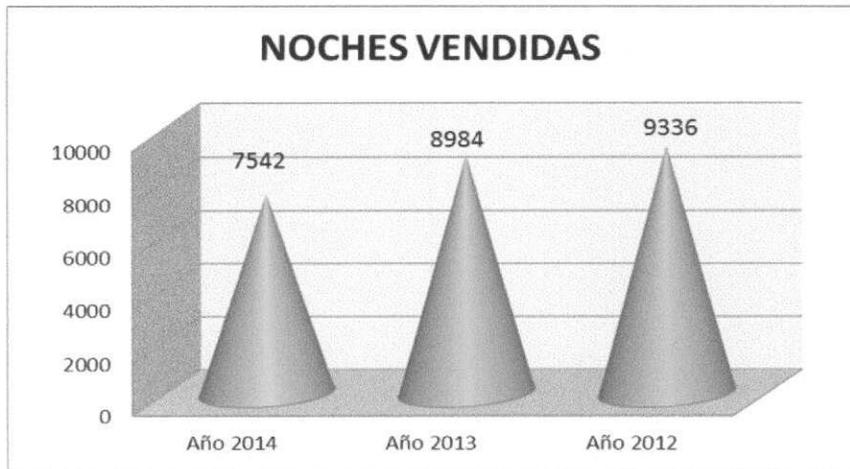
- El porcentaje de ocupación del 2014 cerró en 62.23%, menor en 6.27 puntos porcentuales en relación al año anterior
- El mercado objetivo de Torres de Suites son compañías multinacionales segmento que ha decrecido su demanda



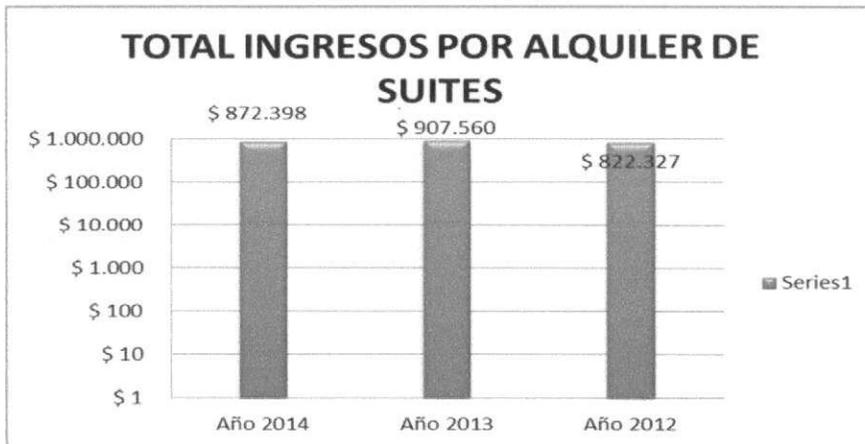
- La tarifa promedio diaria 2014 se incrementó en 13.44% lo que representa un aumento de US\$ 13.58
- La tarifa promedio ADR (Average Daily Rate) de la ciudad de Quito es de US\$ 88.00. (Fuente H.Q.M)



- El Rev Par (Revenue Per Available Room), este indicador nos muestra el Ingreso de Ventas sobre el Inventario Total de Suites.



- El año 2014 presenta una venta de 7.542 noches menor en 16% en relación al año anterior.



- El porcentaje de ocupación de 62.23% y la tarifa promedio de US\$ 114.60 dólares da como resultado una Venta de US\$ 872.398 menor en 4% al año anterior.



- El Ingreso por alquiler de terreno 2014 es de US\$ 289.385

II. CONTROL INTERNO

Los desembolsos que la compañía realiza son previamente autorizados por funcionarios de Andicoaudi de Cuenca, quienes revisan que se cumpla el proceso de compra determinado y se documente el comprobante de pago apropiadamente.

De igual manera un representante del Accionista ISSFA, firma junto al Gerente General los cheques que semanalmente la compañía emite para el pago de sus obligaciones.

Se realizan inventarios físicos mensuales de los suministros de limpieza, amenities y activos de operación de las suites a fin de llevar un estricto control del consumo mensual.

a) Cierre Mensual de Estados Financieros

Una vez finalizado el mes y antes de la emisión de los estados financieros, se realiza una comparación presupuestaria, lo que nos permite monitorear el comportamiento de los ingresos y gastos. Además se realiza una revisión de los indicadores de gestión de manera que nos permita tomar medidas correctivas.

III. CUMPLIMIENTO DE COMPROMISOS LEGALES Y CONTRACTUALES

La Administración cumplió con todos los requerimientos para legalizar los Estados Financieros cerrados al 31 de Diciembre del 2013 ante la Superintendencia de Compañías.

La Administración canceló oportunamente los impuestos municipales, declaraciones mensuales de impuestos, anticipos de Impuesto a la Renta y contribución a la Superintendencia de Compañías.

La compañía ha presentado oportunamente todos los anexos que la Administración Tributaria exige a los contribuyentes.

La compañía mantiene pólizas de seguro vigentes de Incendio, Multiriesgo, y Responsabilidad Civil.

IV. ESTADOS FINANCIEROS

a) Estado de Situación Financiera

Las cifras que se detallan en el cuadro siguiente, refleja la situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre de 2014.

INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014
(EXPRESADO EN DÓLARES ESTADOUNIDENSES)

ACTIVO	DÓLARES
<i>CORRIENTE</i>	
CAJA - BANCOS	235.415
INVERSIONES TEMPORALES	2.102.439
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	752.616
CUENTAS POR COBRAR ARRIENDOS	77.160
INVENTARIOS	17.185
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	3.184.814

<i>ACTIVO FIJO</i>	
CONSTRUCCIONES EN CURSO	877.646
TERRENO	891.075
INSTALACIONES	18.600
MAQUINARIA Y EQUIPO	16.254
MUEBLES Y ENSERES	216.810
EQUIPO DE OFICINA	47.164
VEHÍCULOS	24.545
PROPIEDADES DE INVERSIÓN	10.519.980
DEPRECIACIÓN ACUMULADA	(527.769)
TOTAL ACTIVO FIJO	12.084.304

TOTAL ACTIVO	15.269.118
---------------------	-------------------

PASIVO	DÓLARES
SUELDOS POR PAGAR	
CUENTAS POR PAGAR	37.996
BENEFICIOS A EMPLEADOS	77.675
IMPUESTOS POR PAGAR	-
TOTAL PASIVO CORRIENTE	115.671
GARANTIAS ARRIENDOS	10.338
PROV. JUBILACIÓN PATRONAL + DESAHUCIO	2.041
TOTAL PASIVO	128.050

PATRIMONIO	
CAPITAL SOCIAL	524.036
APORTE FUTURAS CAPITALIZACIONES	140.000
DISMINUCIÓN DE CAPITAL	-
RESULTADOS ACUMULADOS	14.092.905
ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ NIIFS	(5.104)
RESERVA LEGAL	82.403
TOTAL PATRIMONIO	14.834.240

UTILIDAD DEL EJERCICIO 2014	306.828
PATRIMONIO NETO	15.141.068
PASIVO + PATRIMONIO	15.269.118

El activo corriente de la compañía es de US\$ 3.184.814 monto que incluye entre los rubros más importantes las Inversiones Temporales que corresponden a certificados de depósito a plazo fijo por un valor de US\$ 2.102.439 que ganan intereses entre 5 al 7% anualmente.

Adicionalmente se detalla cuentas por cobrar alquileres y otras cuentas por cobrar que incluye el préstamo con el Accionista Empronorte, Retenciones en Fuente Años Anteriores e Intereses por cobrar.

Propiedad Planta & Equipo alcanza un monto de US\$1.838.245, las Propiedades de Inversión suman US\$ 10.519.980 (Terrenos US\$ 8.164.265 y 31 suites en el Edificio Torres de Suites US\$ 2.355.715). La depreciación de los elementos de Propiedad, Mobiliario y Equipos se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo.

La depreciación es reconocida en resultados con base en el método de línea recta, considerando la vida útil estimada para cada componente de Propiedad, Mobiliario y Equipos. Los métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales son revisados en cada ejercicio.

Los saldos de pasivos presentados en el Estado de Situación Financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía, y, como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

El pasivo de la compañía incluye cuentas por pagar a proveedores locales, beneficios sociales a empleados, cuyos pagos se encuentran programados en el flujo de caja de los tres primeros meses del siguiente año.

b) Estado de Pérdidas y Ganancias

INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.
ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014
 (EXPRESADO EN DÓLARES ESTADOUNIDENSES)

CONCEPTO	REAL 2014 DOLARES	COMPOSICIÓN	REAL 2013	COMPOSICIÓN	DIFERENCIA
			DÓLARES	%	DOLARES
INGRESOS					
INGRESOS POR ALQUILER DE SUITES	872.398	65%	907.560	69%	(35.162)
INGRESOS POR ARRIENDO DE TERRENOS	289.385	21%	276.467	21%	12.919
INTERESES GANADOS	159.865	12%	105.854	8%	54.012
OTROS INGRESOS	26.189	2%	21.930	2%	4.260
TOTAL INGRESOS	1.347.838	100%	1.311.810	100%	36.028
(-)COSTO DE VENTAS	(626.238)	-46%	(624.477)	-48%	(1.761)
UTILIDAD OPERACIONAL	721.600	54%	687.333	52%	37.789
(-)GASTOS OPERACIONALES	297.848	22%	273.220	21%	
SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	36.563	12%	32.028	12%	4.535
COMBUSTIBLES Y LUBRICANTES	436	0%	556	0%	(119)
HONORARIOS	82.827	28%	65.706	24%	17.122
ACTIVOS DE OPERACIÓN SUITES	3.008	1%	3.615	1%	(607)
ÚTILES DE OFICINA	5.804	2%	5.360	2%	444
CUOTAS SUSCRIPCIONES Y PUBLICACIONES	1.952	1%	524	0%	1.428
IMPUESTOS CONTRIBUCIONES Y OTROS	74.213	25%	115.433	42%	(41.219)
SEGUROS	21.097	7%	22.554	8%	(1.457)
MOVILIZACION Y TRANSPORTE	7.105	2%	10.858	4%	(3.753)
VIAJES LOCALES	-	0%	658	0%	(658)
ATENCIONES SOCIALES	1.695	1%	2.133	1%	(438)
PUBLICIDAD	1.125	0%	4.390	2%	(3.265)
PROVISION POR DETERIORO C X C	5.197	2%	-	0%	5.197
OTROS GTOS DE ADMINISTRACION Y VTAS	47.418	16%	9.407	3%	38.011
RESULTADO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	423.752	31%	414.113	32%	9.639
(-) COSTOS FINANCIEROS	(20.484)		(20.268)		
GANANCIA ANTES IMPUESTO A LA RENTA	403.268	30%	393.845	30%	9.422
22% IMPUESTO A LA RENTA	(96.440)		(93.190)		(3.250)
UTILIDAD DISPONIBLE	306.828	23%	300.655	23%	6.172

Los ingresos totales de la compañía durante el 2014 se incrementaron en 2.7% relación al año 2013.

La utilidad operacional representa el 54% de los ingresos, dos puntos porcentuales mayor al año 2013.

La utilidad antes de impuestos corresponde al 30% de los ingresos, igual al año 2013

V. Destino de las utilidades del ejercicio económico 2014

La Junta General de Accionistas decidirá el destino de las utilidades disponibles del ejercicio 2014, que luego de provisionar la reserva legal es de US\$ 276.145

VI. Plan Operativo Anual 2015

PLAN OPERATIVO ANUAL 2015

PRINCIPALES INDICADORES

	2015	2014
TOTAL VENTAS	\$ 979.315,00	\$ 872.398,00
NOCHES VENDIDAS	8.274	7.542
% OCUPACION	73%	62%
TARIFA PROMEDIO	118	115