

INAMAZONAS, INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.



INFORME GERENCIAL

JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

EJERCICIO ECONÓMICO 2018

AGOSTO, 2019

INAMAZONAS, INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.

INFORME GERENCIAL DE ACTIVIDADES DEL EJERCICIO ECONOMICO 2018

Señores Accionistas:

De acuerdo con 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 2018.

1. ANTECEDENTES.

Inmobiliaria Amazonas S. A. fue constituida el 22 de julio de 1994 en la ciudad de Quito e inscrita en el registro mercantil el 3 de agosto de 1994, con el objeto social de actividades de inmobiliaria en toda su expresión, especialmente la compra, venta, permuta, arrendamiento y administración de inmuebles; agenciamiento y representación a terceros y la asociación bajo cualquier modalidad legal permitida con otras compañías o personas naturales para realizar las actividades de planificación, diseño y construcción a fin de ejecutar todos los actos y contratos permitidos por ley. Su actividad principal es el arrendamiento de suites propias y de terceros; y, el arrendamiento de terrenos propios.

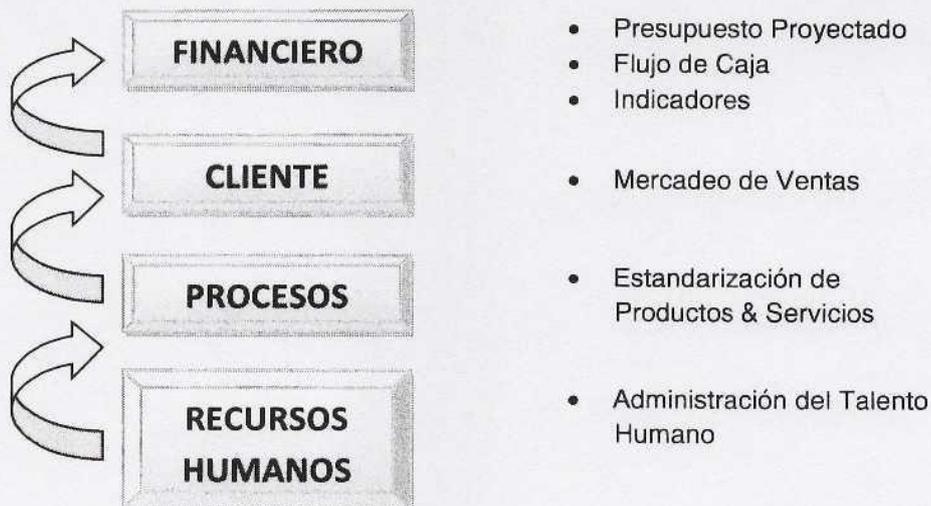
El gobierno de la Compañía lo ejerce la junta general de accionistas y la administración el directorio, el presidente y el gerente general.

La nómina de accionistas de la Compañía está compuesta por inversión nacional y extranjera, cada una con el 50% de participación: Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas con un capital suscrito y pagado de US\$262.018 y Empronorte Overseas Inc. con un capital suscrito y pagado de US\$262.018.

La Compañía está ubicada en una exclusiva zona del norte de la ciudad de Quito, cerca de las principales zonas financieras y de negocios, siendo un lugar perfecto para turismo y negocios.

2. GESTIÓN OPERATIVA.

Se elaboró el plan estratégico 2018, de acuerdo con las siguientes perspectivas:

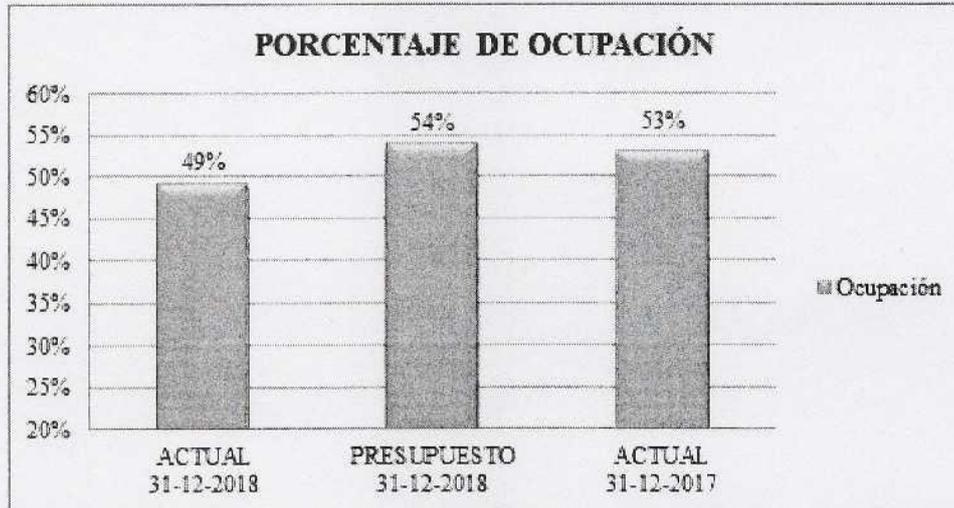


Indicadores de Gestión 2018

a) Alquiler de Suites

La Compañía cuenta con 31 suites completamente amobladas ubicadas en el Edificio Torres de Suites destinadas al alquiler de cortas y largas estadías, un detalle de los principales indicadores:

Ocupación de las Suites



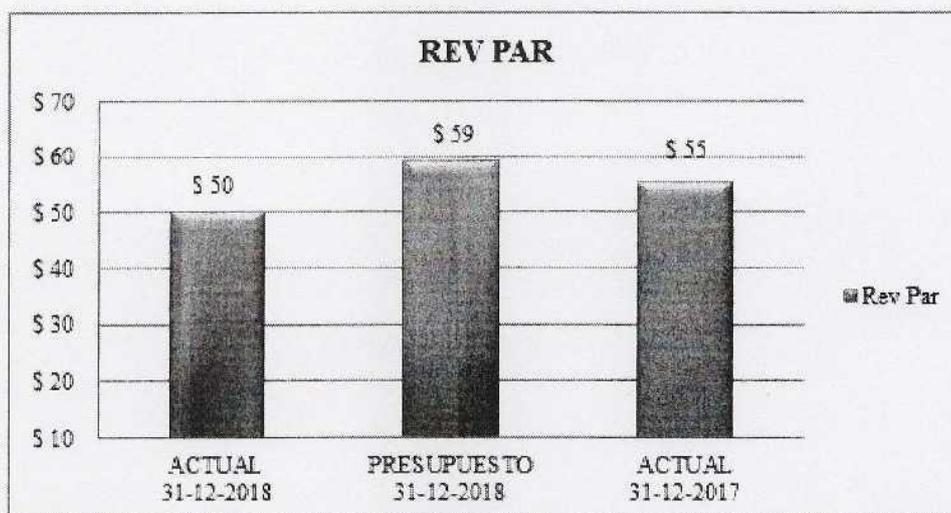
El porcentaje promedio de ocupación del 2018 fue del 49%, representa una disminución de 4 puntos con relación al año anterior. Cumplimiento del 91% del presupuesto.

Tarifa Promedio Diaria



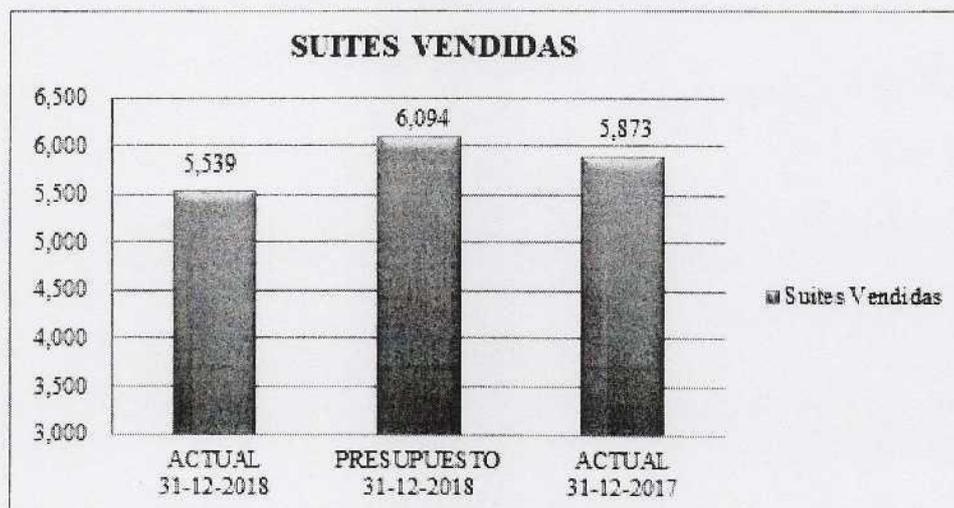
La tarifa promedio diaria del 2018 fue de US\$102 representa una disminución del 2% con relación al año anterior. Cumplimiento del 93% del presupuesto.

REV PAR



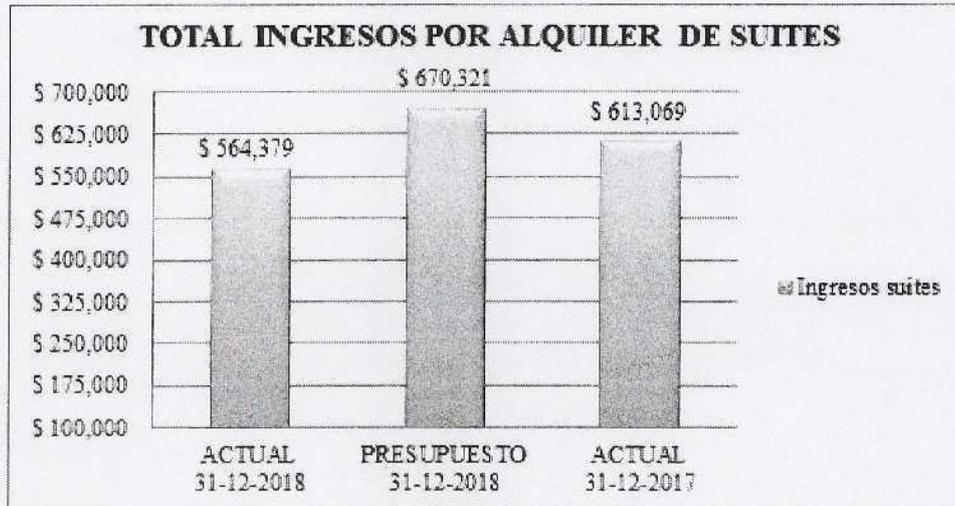
El Rev Par diario por suite disponible del 2018 fue de US\$ US\$ US\$50 representa una disminución del 10% con relación al año anterior. Cumplimiento del 84% del presupuesto.

Suites Vendidas



Las suites vendidas en el año 2018 fueron 5.539 representan una disminución del 6% con relación al año anterior. Cumplimiento del 91% del presupuesto.

Ingresos Alquileres de Suites



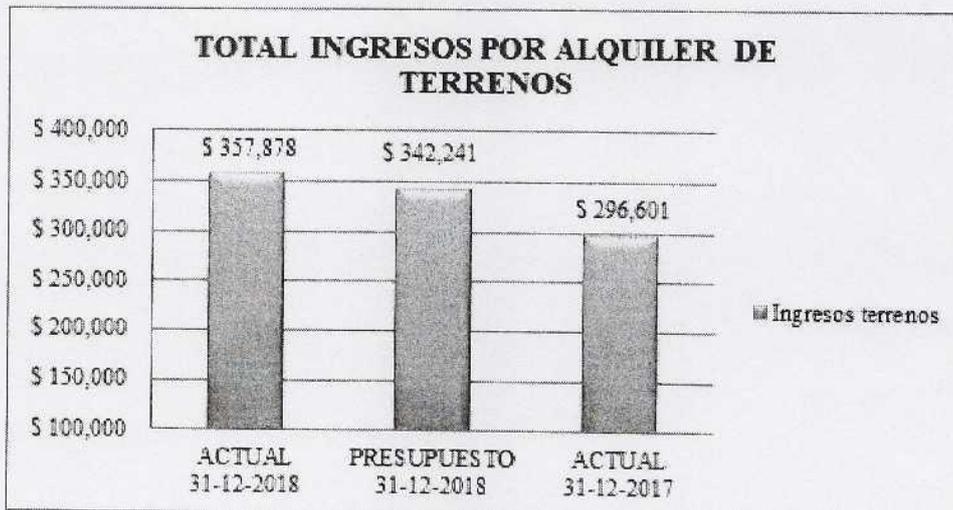
Los ingresos por alquiler de suites del 2018 representan una disminución del 8% con relación al año anterior.

Cumplimiento del 84% del presupuesto.

b) Alquiler Terrenos

La Administración revisó los cánones vigentes en los contratos de arrendamiento de los terrenos ubicados en las calles La Pradera y Av. Orellana, a continuación, se presenta el ingreso por alquiler de terrenos:

Ingresos Alquileres de Terrenos



Los ingresos por alquiler de terrenos del 2018 representan un incremento del 21% con relación al año anterior.

Cumplimiento del 105% del presupuesto.

3. 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 de cada uno de los accionistas firma los cheques que semanalmente la Compañía emite para el pago de sus obligaciones.

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

La Compañía ha presentado oportunamente todas las obligaciones societarias, laborales, tributarias y municipales, un detalle es como sigue:

Servicio de Rentas Internas

- Declaraciones mensuales de impuestos (formularios 103 y 104)
- Presentación de anexos transaccionales mensuales
- Declaración de impuesto a la renta y anticipos
- Presentación de informe de cumplimiento tributario
- Presentación de anexos de relación de dependencia, accionistas, dividendos, patrimonial

Superintendencia de Compañías

- Presentación de estados financieros
- Presentación de información accionista extranjero
- Pago contribución anual

Municipio de Quito

- Pago de impuesto predial
- Pago de patente municipal
- Pago de impuesto sobre activos totales (1.5 x 1000)

Unidad de Análisis Financiero

- Normas de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo expedidas por la Superintendencia de Compañías.

Ministerio de Trabajo e Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social

- Obligaciones laborales

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 permite monitorear el comportamiento de los ingresos y gastos e indicadores de gestión. Además, se realiza una revisión de los indicadores de gestión de manera que permita tomar medidas correctivas.

4. ANÁLISIS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Las cifras que se detallan en los cuadros siguientes, reflejan la situación financiera de la Compañía y su desempeño financiero al 31 de diciembre de 2018.

INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

Cuentas contables	Saldos al	Análisis	Saldos al	Análisis	Análisis Horizontal	
	31/12/2018	Vertical	31/12/2017	Vertical	US\$	%
Activo						
Corriente						
Efectivo y bancos	127,338	1%	63,785	0%	63,553	100%
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	136,636	1%	124,487	1%	12,149	10%
Inversiones en activos financieros	3,189,390	21%	3,673,365	23%	(483,975)	-13%
Inventarios	7,727	0%	7,331	0%	396	5%
Activos por impuestos corrientes	14,142	0%	6,821	0%	7,321	107%
Otros activos	3,500	0%	1,917	0%	1,583	83%
Total activo corriente	3,478,733	23%	3,877,706	24%	(398,973)	-10%
No corriente						
Propiedades, maquinarias y equipos	1,951,189	13%	1,901,183	12%	50,006	3%
Propiedades de inversión	10,022,358	65%	10,077,142	64%	(54,784)	-1%
Activo por impuesto diferido	698	0%	-	0%	698	100%
Total activo no corriente	11,974,245	77%	11,978,325	76%	(4,080)	0%
Total activo	15,452,978	100%	15,856,031	100%	(403,053)	-3%
Pasivo						
Corriente						
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	26,824	0%	419,412	3%	(392,588)	-94%
Obligaciones acumuladas	62,656	0%	65,715	0%	(3,059)	-5%
Pasivos por impuestos corrientes	4,484	0%	8,294	0%	(3,810)	-46%
Total pasivo corriente	93,964	1%	493,421	3%	(399,457)	-81%
No corriente						
Otras cuentas por pagar	22,093	0%	12,538	0%	9,555	76%
Obligaciones por beneficios definidos	9,696	0%	8,172	0%	1,524	19%
Total no corriente	31,789	0%	20,710	0%	11,079	53%
Total pasivo	125,753	1%	514,131	3%	(388,378)	-76%
Patrimonio						
Capital social	524,036	3%	524,036	3%	-	0%
Aportes de accionistas	140,000	1%	140,000	1%	-	0%
Reserva legal	223,279	1%	197,891	1%	25,388	13%
Utilidades retenidas	14,439,910	93%	14,479,973	91%	(40,063)	0%
Total patrimonio	15,327,225	99%	15,341,900	97%	(14,675)	0%
Total pasivo mas patrimonio	15,452,978	100%	15,856,031	100%	(403,053)	-3%

Activos:

El activo corriente de la Compañía es de US\$3.478.733 y representa el 23% del activo total, monto conformado principalmente por las inversiones en activos financieros, las cuales están compuestas de: i) préstamos a compañías relacionadas que constituyen a préstamos otorgados a las compañías Gasgua S. A. con vencimiento en enero de 2019 y Empronorte Overseas Inc. Ltd. para el cual no se ha determinado un plazo de vencimiento. Los préstamos generan una tasa de interés del 10% y 3,51%, respectivamente, y; ii) certificados de depósito que corresponden a inversiones en certificados de depósito a plazo fijo en instituciones financieras locales con vencimientos hasta diciembre de 2019 y una tasa de interés anual promedio del 6,29%.

Las propiedades, maquinarias y equipos y propiedades de inversión representan el 77% del activo total y sus principales rubros son: suites por un costo neto de US\$1.858.093 y terrenos por US\$9.055.340.

En el año 2018 la Compañía realizó adecuaciones y remodelaciones de las suites del piso 2 con un costo aproximado de US\$74.000, las suites del piso 1 en el año 2017 con un costo aproximado de US\$77.000.

En el año 2018 la Compañía constituyó un activo por impuesto diferido por jubilación patronal y bonificación por desahucio de conformidad con lo determinado en la normativa legal y según la metodología financiera de la NIC 12.

Pasivos:

El pasivo total es de US\$125.753 y está conformado representativamente por las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar por US\$419.412 y obligaciones acumuladas por US\$62.656.

La disminución con relación al año anterior en el activo y el pasivo corrientes del 10% y del 81%, respectivamente, corresponden principalmente a la compensación de los dividendos por pagar de los ejercicios económicos 2014 a 2017 frente al préstamo otorgado por la Compañía en el año 2008 por un capital de US\$650.000 más intereses acumulados, al accionista Empronorte Overseas Inc. Ltd., un detalle de los importes de los dividendos compensados con el préstamo por cobrar se presenta a continuación:

Dividendos por pagar		US\$495.451,76
Utilidades ejercicio económico 2014	US\$69,036.29	
Utilidades ejercicio económico 2015	US\$194,020.11	
Contribuciones solidarias año 2016	US\$(69,454.35)	
Utilidades ejercicio económico 2016	US\$187,601.54	
Utilidades ejercicio económico 2017	US\$114,248.17	

La reserva por jubilación patronal y la reserva por desahucio fueron calculadas por Actuaría Consultores, usando el método actuarial de costo de crédito unitario proyectado.

Patrimonio:

El patrimonio total de la Compañía es de US\$15.327.225 y no refleja aumento ni disminución significativa con relación al año anterior.

El capital social autorizado consiste en US\$524.036 acciones de US\$1.00 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

Cuentas contables	Saldos al	Análisis	Saldos al	Análisis	Análisis Horizontal	
	31/12/2018	Vertical	31/12/2017	Vertical	US\$	%
Ingresos ordinarios						
Ingresos por alquiler de suites	564,379	61%	613,069	67%	(48,690)	-8%
Ingresos por alquiler de terrenos	357,878	39%	296,601	33%	61,277	21%
Total ingresos ordinarios	922,257	100%	909,670	100%	12,587	1%
(-) Costo de ventas	(483,385)	-52%	(500,232)	-55%	16,847	-3%
Utilidad bruta	438,872	48%	409,438	45%	29,434	7%
(-) Gastos operacionales	(297,626)	-32%	(233,150)	-26%	(64,476)	28%
Utilidad operacional	141,246	15%	176,288	19%	(35,042)	-20%
(-) Costos financieros	(15,399)	-2%	(16,406)	-2%	1,007	-6%
(+) Ingresos financieros	161,183	17%	147,571	16%	13,612	9%
(+) Otros ingresos	23,213	3%	28,305	3%	(5,092)	-18%
Utilidad del ejercicio antes de impuestos	310,243	34%	335,758	37%	(25,515)	-8%
Impuesto a la renta	(98,779)	-11%	(81,873)	-9%	(16,906)	21%
Utilidad neta del año	211,464	23%	253,885	28%	(42,421)	-17%

Los ingresos ordinarios están conformados por el alquiler de suites y alquiler de terrenos, tuvieron un incremento neto del 1% con relación al año anterior, en donde el alquiler de suites decreció en un 8% y el alquiler de terrenos incrementó en un 21% con relación al año anterior.

El costo de ventas representa el 52% sobre el total de ingresos ordinarios y tuvo una disminución del 3% con relación al año anterior, esto debido a la optimización de varios elementos del costo, tales como suministros de huéspedes, cuotas de condominio, costo de bebidas y comestibles consumidos y servicios básicos de suites, principalmente.

Los gastos de administración y ventas representan el 32% sobre el total de ingresos ordinarios y aumentaron en un 28% con respecto al año anterior, esto debido al incremento de los impuestos y contribuciones que atípicamente aumentaron en un 51% en los predios urbanos, disposición establecida y regulada por el Municipio de Quito en el año 2018.

La utilidad neta del 2018 disminuyó en un 17% con respecto al año anterior y representa al 23% de los ingresos ordinarios.

5. FORECAST 12+0

Un análisis de los resultados obtenidos en comparación con los datos pronosticados durante el año 2018 se detalla a continuación.

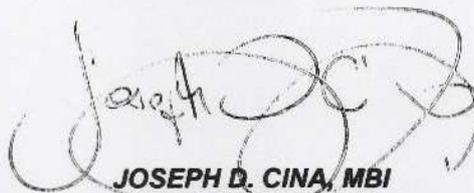
INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.
FORECAST 12+0

ITEMS	ACTUAL	PRONÓSTICO	VARIACIÓN	
	ENE-DIC	ENE-DIC	VALOR	%
Alquiler suites	564,379	670,321	(105,942)	-16%
Alquiler terrenos	357,878	342,241	15,637	5%
Total ingresos ordinarios	922,257	1,012,562	(90,306)	-9%
Sueldos, salarios y beneficios sociales	(113,296)	(101,369)	(11,927)	12%
Amenities	(4,682)	(9,888)	5,206	-53%
Agua luz telefono fax (neto)	(29,248)	(34,779)	5,531	-16%
Lavanderia y utiles de limpieza	(27,749)	(32,420)	4,671	-14%
Activos de operacion suites	(746)	(15,015)	14,269	-95%
Lenceria	(3,702)	(12,535)	8,833	-70%
Depreciacion	(74,293)	(65,993)	(8,300)	13%
Mantenimiento y reparacion	(23,182)	(43,810)	20,628	-47%
Arriendos	(2,405)	(4,477)	2,072	-46%
Cuotas de condominio	(97,619)	(90,875)	(6,744)	7%
Desayunos huespedes	(46,051)	(46,174)	123	0%
Costo alimentos y bebidas suites	(4,187)	(5,040)	853	-17%
Otros costos	(1,477)	(1,836)	359	-20%
Costos operacionales	(428,636)	(464,211)	35,574	-8%
Utilidad bruta	493,621	548,352	(125,880)	-23%
Honorarios profesionales	(57,530)	(53,275)	(4,255)	8%
Comisiones en ventas	(8,229)	(14,026)	5,797	-41%
Utiles de oficina	(1,947)	(4,514)	2,567	-57%
Impuestos contribuciones y otros	(169,331)	(115,500)	(53,831)	47%
Seguros	(6,687)	(10,540)	3,853	-37%
Movilizacion y transporte	(1,981)	(2,274)	293	-13%
Combustibles y lubricantes	(278)	(359)	81	-23%
Atenciones sociales	(5,251)	(1,241)	(4,010)	323%
Viajes locales	(3,069)	(1,547)	(1,522)	98%
Gastos legales	(2,231)	(1,046)	(1,185)	113%
Provision por deterioro c x c	(2,755)	(419)	(2,336)	558%
Publicidad	(8,300)	(4,357)	(3,944)	91%
Otros gtos de administracion y vtas	(30,037)	(4,946)	(25,091)	507%
Gastos operacionales	(297,626)	(214,044)	(83,582)	39%
Intereses inversiones	142,660	148,500	(5,840)	-4%
Intereses prestamos	18,523	22,815	(4,292)	-19%
Otros ingresos	20,688	21,000	(312)	-1%
Utilidad en venta de activos	2,525	1,200	1,325	0%
Intereses y comisiones	(15,398)	(17,763)	2,366	-13%
Otros ingresos y gastos	168,998	175,752	(124,413)	-71%
Utilidad operativa antes de impuestos	364,993	510,060	(42,298)	-8%
Participación trabajadores en las utilidades	(54,749)	(76,509)	21,760	-28%
Impuesto a la renta	(98,779)	(95,381)	(3,398)	4%
Utilidad neta	211,465	338,170	(60,660)	-18%

6. DESTINO DE LAS UTILIDADES DEL EJERCICIO ECONÓMICO 2018

La Junta General de Accionistas decidirá el destino de las utilidades disponibles del ejercicio 2018, que luego de provisionar la reserva legal es de US\$190.318,32.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Joseph D. Cina', written in a cursive style.

**JOSEPH D. CINA, MBI
GERENTE GENERAL
INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.**