

INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.



INFORME GERENCIAL

JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

EJERCICIO ECONÓMICO 2019

JULIO, 2020

INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.

INFORME GERENCIAL DE ACTIVIDADES DEL EJERCICIO ECONÓMICO 2019

Señores Accionistas:

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo octavo del estatuto social de la Compañía y normas legales vigentes, presento a consideración de ustedes el informe de las actividades ejecutadas y aspectos relevantes durante el período comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2019.

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.

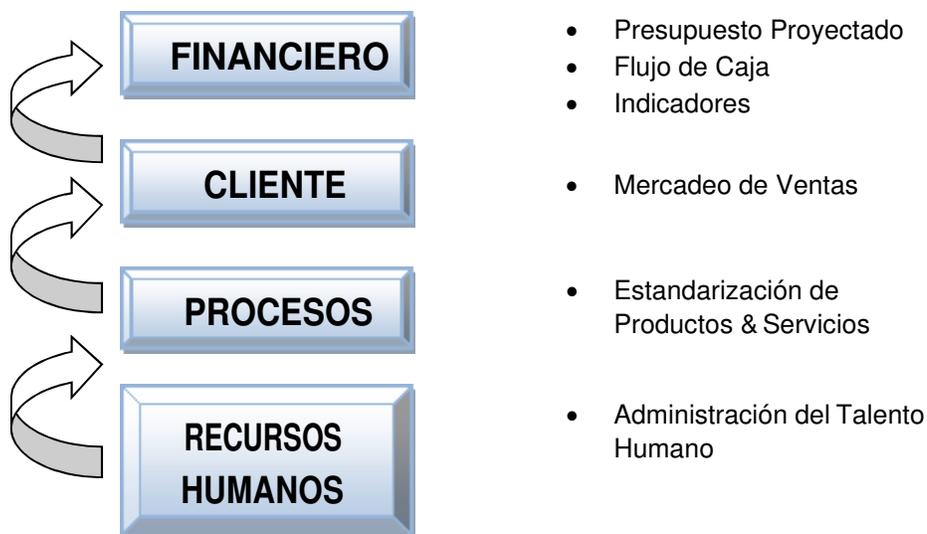
El gobierno de la Compañía lo ejerce la junta general de accionistas y la administración el directorio, el presidente y el gerente general.

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. Ltd. 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 2019, de acuerdo con las siguientes perspectivas:



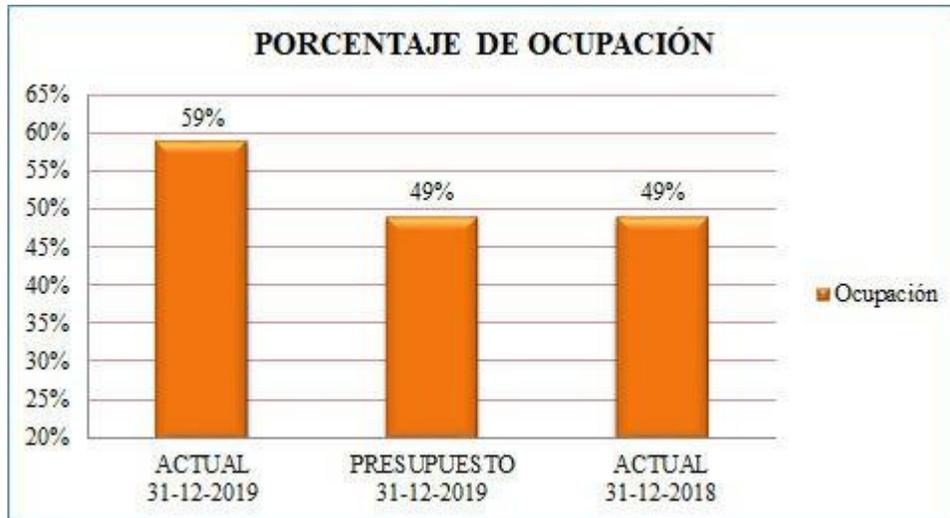
Indicadores de Gestión 2019

A pesar de que en el año 2019 se presentaron duras complicaciones en la industria, debido a la crisis financiera y las paralizaciones sociales desarrolladas en el país durante el mes de octubre de 2019, la Compañía logró cumplir y superar la mayoría de los objetivos planificados.

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 2019 fue del 59%, representa un incremento del 20% con relación al año anterior. Cumplimiento del 120% del presupuesto.

Durante el año 2019 la ocupación promedio reportada por HQM de los hoteles de lujo en la ciudad de Quito fue del 49%, la ocupación de la Compañía fue superior en un 20%.

El incremento del porcentaje de ocupación durante el año 2019 corresponde principalmente a:

- Negociación y captación de reservas para largas estadías con personas jurídicas y naturales, tales como Fondo Monetario Internacional, Viajes del Corte Inglés, Iglesia de Jesucristo de los Santos de los Últimos días, entre los principales.
- Obtención de cuentas nuevas de personas jurídicas y naturales para estadías cortas, resultantes de la publicidad en revistas, eventos y redes sociales.

Tarifa Promedio Diaria



La tarifa promedio diaria del 2019 fue de US\$95 representa una disminución del 7% con relación al año anterior.

Cumplimiento del 86% sobre el presupuesto.

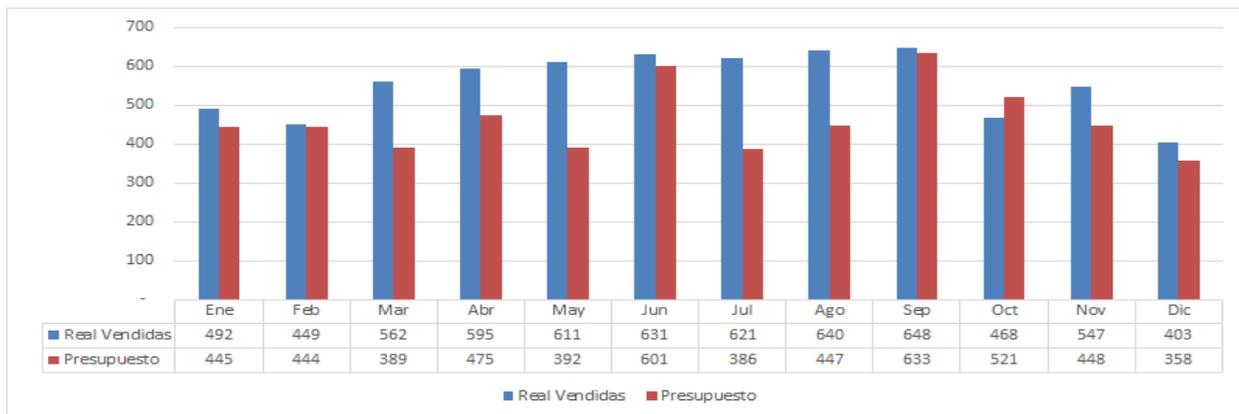
REV PAR



El Rev Par diario por suite disponible del 2019 fue de US\$56 y representa un incremento del 12% con relación al año anterior.

Cumplimiento el 106% sobre el presupuesto.

Suites Vendidas



Las suites vendidas en el año 2019 fueron 6,667, representan un incremento del 20% con relación al año anterior y un cumplimiento del 120% sobre el presupuesto.

Ingresos Alquiler de Suites



Los ingresos por alquiler de suites del año 2019 representan un incremento del 12% con relación al año anterior y un cumplimiento del 106% sobre el presupuesto.

b) Alquiler Terrenos

Ingresos Alquiler de Terrenos



Los ingresos por alquiler de terrenos del 2019 representan un incremento del 12% con relación al año anterior y corresponden principalmente a la negociación del canon de arrendamiento, así como la obtención de nuevos contratos de arrendamiento de parqueaderos.

Cumplimiento del 106% sobre el presupuesto.

c) Utilidad Neta Distribuible para Accionistas



La utilidad neta del año 2019 representa un incremento del 18% con relación al año anterior y un cumplimiento del 95% sobre el presupuesto.

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 (formulario 101) 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.

3. 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 2019.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

	Saldos al	Análisis	Saldos al	Análisis	Análisis Horizontal	
	31/12/2019	Vertical	31/12/2018	Vertical	US\$	%
Activo						
Corriente						
Efectivo y bancos	144,898	1%	127,338	1%	17,560	14%
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	136,076	1%	136,636	1%	(560)	0%
Inversiones en activos financieros	3,073,815	20%	3,189,390	21%	(115,575)	-4%
Inventarios	7,668	0%	7,727	0%	(59)	-1%
Activos por impuestos corrientes	58,096	0%	14,142	0%	43,954	311%
Otros activos	4,192	0%	3,500	0%	692	20%
Total activo corriente	3,424,745	22%	3,478,733	23%	(53,988)	-2%
No corriente						
Propiedades, maquinarias y equipos	2,066,587	13%	1,951,189	13%	115,398	6%
Propiedades de inversión	9,972,139	64%	10,022,358	65%	(50,219)	-1%
Activo por impuesto diferido	1,724	0%	698	0%	1,026	100%
Total activo no corriente	12,040,450	78%	11,974,245	77%	66,205	1%
Total activo	15,465,195	100%	15,452,978	100%	12,217	0%
Pasivo						
Corriente						
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	16,142	0%	26,824	0%	(10,682)	-40%
Obligaciones acumuladas	68,063	0%	62,656	0%	5,407	9%
Pasivos por impuestos corrientes	6,615	0%	4,484	0%	2,131	48%
Total pasivo corriente	90,820	1%	93,964	1%	(3,144)	-3%
No corriente						
Otras cuentas por pagar	20,693	0%	22,093	0%	(1,400)	-6%
Obligaciones por beneficios definidos	15,176	0%	9,696	0%	5,480	57%
Total no corriente	35,869	0%	31,789	0%	4,080	13%
Total pasivo	126,689	1%	125,753	1%	936	1%
Patrimonio						
Capital social	524,036	3%	524,036	3%	-	0%
Aportes de accionistas	70,000	0%	140,000	1%	(70,000)	-50%
Reserva legal	244,425	2%	223,279	1%	21,146	9%
Utilidades retenidas	14,500,045	94%	14,439,910	93%	60,135	0%
Total patrimonio	15,338,506	99%	15,327,225	99%	11,281	0%
Total pasivo mas patrimonio	15,465,195	100%	15,452,978	100%	12,217	0%

Activos:

El activo corriente de la Compañía es de US\$3'424 millones y representa el 22% del activo total, monto conformado principalmente por las inversiones en activos financieros, las cuales están compuestas de: i) Inversiones en certificados de depósitos a plazo fijo en instituciones financieras locales y del exterior por US\$2'876 millones con vencimientos hasta octubre de 2020 y una tasa de interés anual promedio del 6.49%; y, ii) Préstamos a compañías relacionadas por US\$197 mil, durante el año 2019 las utilidades pertenecientes al accionista Empronorte Overseas Inc. Ltd. por el monto de US\$95 mil fueron compensadas con la deuda que mantiene con la Compañía.

Los activos por impuestos corrientes incluyen US\$23 mil por concepto de solicitud de devolución del anticipo de impuesto a la renta pagado en los ejercicios fiscales 2017 y 2018, conforme lo establecido en el numeral 2, del artículo 41 de la Ley de Régimen Tributario Interno.

Para el año fiscal 2019, se eliminó el requerimiento de anticipo de impuesto a la renta y se estableció su pago voluntario. El impuesto registrado en resultados representa el impuesto a la renta causado.

Las propiedades, maquinarias, equipos y propiedades de inversión representan el 77% del activo total y sus principales rubros son: suites con un costo neto de US\$1'807 millones y terrenos por US\$9'055 millones.

En el año 2019 la Compañía realizó adquisiciones de propiedades, maquinarias y equipos por US\$151 mil, las cuales corresponden principalmente a las compras de un vehículo para servicio de transfer a huéspedes, mobiliario para sala VIP, salón de desayunos y centro de negocios; y, adecuaciones y remodelaciones de las suites de los pisos 3 y 4.

Al 31 de diciembre del 2019 el valor razonable de las propiedades de inversión asciende a US\$10'519 millones, la determinación del valor razonable se basó en un avalúo realizado por un perito independiente.

Las construcciones en curso constituyen obras relacionadas con la construcción de la segunda etapa del proyecto inmobiliario "Edificio Torres de Suites". En el año 2019, la Compañía obtuvo los permisos de las autoridades competentes necesarios para retomar los trabajos y la actualización de los certificados únicos de construcción, así como la actualización de los planos estructurales, hidrosanitarios y eléctricos, con un ahorro de aproximadamente US\$400 mil.

En el año 2019, la Compañía registró 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\$126 mil y está conformado representativamente por obligaciones acumuladas por US\$68 mil, cuyo rubro principal corresponde a la participación de trabajadores.

Las otras cuentas por pagar no corrientes incluyen garantías recibidas de arrendatarios por los terrenos en alquiler.

Patrimonio:

El patrimonio total de la Compañía es de US\$15'338 millones y no refleja aumento ni disminución significativa con relación al año anterior.

El capital social autorizado consiste en 524,036 acciones de US\$1.00 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

La Compañía reclasificó los aportes para futuras capitalizaciones del accionista ISSFA a saldos de préstamos por US\$70 mil, los cuales fueron cancelados en su totalidad durante el año 2019.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

	Saldos al	Análisis	Saldos al	Análisis	Análisis Horizontal	
	31/12/2019	Vertical	31/12/2018	Vertical	US\$	%
Ingresos ordinarios						
Ingresos por alquiler de suites	634,623	61%	564,379	61%	70,244	12%
Ingresos por alquiler de terrenos	401,532	39%	357,878	39%	43,654	12%
Total ingresos ordinarios	1,036,155	100%	922,257	100%	113,898	12%
(-) Costo de ventas	(543,350)	-52%	(483,385)	-52%	(59,965)	12%
Utilidad bruta	492,805	48%	438,872	48%	53,933	12%
(-) Gastos operacionales	(300,905)	-29%	(297,626)	-32%	(3,279)	1%
Utilidad operacional	191,900	19%	141,246	15%	50,654	36%
(-) Costos financieros	(67,733)	-7%	(15,399)	-2%	(52,334)	340%
(+) Ingresos financieros	180,837	17%	161,183	17%	19,654	12%
(+) Otros ingresos	25,221	2%	23,213	3%	2,008	9%
Utilidad del ejercicio antes de impuestos	330,225	32%	310,243	34%	19,982	6%
Impuesto a la renta	(81,002)	-8%	(98,779)	-11%	17,777	-18%
Utilidad neta del año	249,223	24%	211,464	23%	37,759	18%

Los ingresos ordinarios están conformados por el alquiler de suites y alquiler de terrenos, tuvieron un incremento neto del 12% con relación al año anterior. El incremento en el ingreso de alquiler de suites corresponde a la captación de nuevas reservas para largas y cortas estadías impulsadas por la publicidad en revistas, eventos y redes sociales. El incremento en el ingreso de alquiler de terrenos corresponde a la negociación del canon de arrendamiento, así como la obtención de nuevos contratos de arrendamiento de parqueaderos.

El costo de ventas representa el 52% sobre el total de ingresos ordinarios y tuvo un incremento del 12% con relación al año anterior, las siguientes corresponden a las principales variaciones: i) el costo de bebidas y alimentos consumidos registra una disminución del 28%, lo cual corresponde al ahorro generado por la Compañía en la implementación del servicio de desayuno a huéspedes, los cuales eran prestados por el Hotel JW Marriott, ii) las cuotas de condominio registran un aumento del 17%, esto debido a que a partir del segundo semestre de 2018 se produjo un incremento del 10% de la alícuota y se eliminó el 8% por pronto pago, iii) la depreciación registra un aumento del 24%, lo cual corresponde al gasto de depreciación de las adiciones de las adecuaciones y remodelaciones de las suites realizadas desde el año 2017, iv) los beneficios a empleados presentan un incremento del 20%, esto debido principalmente a la contratación de una ejecutiva de ventas y marketing, pagos por comisiones en ventas por cumplimiento de presupuesto e incrementos salariales que no habían sido objeto de análisis desde el año 2014.

Los gastos de administración y ventas representan el 29% sobre el total de ingresos ordinarios y aumentaron en 1% con respecto al año anterior, las siguientes corresponden a las principales variaciones: i) los impuestos y contribuciones registran una disminución del 19% lo cual corresponde a las reducciones del impuesto predial obtenidas en 2019, ii) los honorarios aumentaron en un 31% debido principalmente a honorarios legales pagados para las gestiones de reducción de impuestos prediales, honorarios por los profesionales que participaron en la actualización de informes y diseños para la construcción de la II Torre.

En el año 2019 la Compañía registró US\$46 mil como gasto por ISD asociado a una inversión colocada en la banca extranjera.

La utilidad neta del 2019 aumentó en un 18% con respecto al año anterior y representa al 24% de los ingresos ordinarios.

4. INDICADORES FINANCIEROS

Liquidez Corriente

Indice	Año 2019	Año 2018
Activo corriente	3,424,745	3,478,733
Pasivo corriente	90,820	93,964
Liquidez corriente	37.7	37.0

Por cada US\$1.00 de pasivo corriente, la Compañía cuenta con US\$37.7 y US\$37.0 de respaldo en el activo corriente, para los años 2019 y 2018, respectivamente.

Nivel de Endeudamiento Sobre los Activos Totales

Indice	Año 2019	Año 2018
Pasivo total	126,689	125,753
Activo total	15,465,195	15,452,978
Nivel de endeudamiento	0.8%	0.8%

El porcentaje de participación de los acreedores sobre los activos de la Compañía es del 0.8% para los años 2019 y 2018.

Rentabilidad – Margen Bruto

Indice	Año 2019	Año 2018
Utilidad bruta	492,805	438,872
Ingresos ordinarios	1,036,155	922,257
Rentabilidad - Margen bruto	47.6%	47.6%

La Compañía genera una utilidad bruta del 47.6% para los años 2019 y 2018, respectivamente.

Rentabilidad – Beneficio Neto

Indice	Año 2019	Año 2018
Utilidad neta del año	249,223	211,464
Ingresos ordinarios	1,036,155	922,257
Rentabilidad - Beneficio neto	24.1%	22.9%

La Compañía genera una utilidad neta del 24.1% y 22.9% para los años 2019 y 2018, respectivamente.

Rentabilidad del Patrimonio - ROE

Indice	Año 2019	Año 2018
Utilidad neta del año	249,223	211,464
Patrimonio total	15,338,506	15,327,225
Rentabilidad - ROE	1.6%	1.4%

El rendimiento sobre el Patrimonio para los años 2019 y 2018 es del 1.6% y 1.4%, respectivamente.

Rentabilidad del Activo - ROA

Indice	Año 2019	Año 2018
Utilidad neta del año	249,223	211,464
Activos totales	15,465,195	15,452,978
Rentabilidad - ROA	1.6%	1.4%

El rendimiento sobre el Activo para los años 2019 y 2018 es del 1.6% y 1.4%, respectivamente.

5. DESTINO DE LAS UTILIDADES DEL EJERCICIO ECONÓMICO 2019

La Junta General de Accionistas decidirá el destino de las utilidades disponibles del ejercicio económico 2019, que luego de provisionar la reserva legal es de US\$224,300.74

Sin más que informar, me suscribo reiterándole a la Junta mis sentimientos de consideración y respeto a los Señores Accionistas.

Atentamente,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Joseph D. Cina", is written over a faint circular stamp or watermark.

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