

**INFORME DE GERENTE DE CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.,
A LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS,
POR EL EJERCICIO ECONÓMICO AÑO 2019**

ENTORNO ECONÓMICO:

Durante el año 2019, desde la perspectiva del Banco Mundial (BM), el Ecuador pudo experimentar un ligero período de recuperación económica y de reducción de la pobreza. Sin embargo, algunos problemas estructurales persistieron como la expansión de un sector público poco eficiente, desbalances macroeconómicos importantes, carencia de mecanismos de estabilización y una limitada inversión del sector privado.

Ante la ausencia de ahorros fiscales, el Gobierno inició un proceso de racionalización de la inversión pública y optimización del gasto corriente. Asimismo, restableció alianzas comerciales, ha accedido a diferentes fuentes de financiamiento externo, aplicando medidas temporales para incrementar los ingresos públicos no petroleros.

De acuerdo a las estadísticas del Banco Central del Ecuador, durante el año 2019, las exportaciones de bienes y servicios crecieron en 4,1%, dicho comportamiento se basó en el desempeño positivo de las ventas al exterior, en particular del petróleo crudo (8,3%), camarón (14,3%), y pescado y otros productos acuáticos (12,1%).

Entre los productos que presentaron un desempeño positivo, de acuerdo a su importancia en las importaciones están: aceites refinados de petróleo (17,0%); maquinaria, equipo y aparatos eléctricos (4,1%); equipo de transporte (4,8%); y, otros productos agrícolas (24,5%).

El gasto de consumo final de los hogares presentó un crecimiento interanual de 1,1% debido principalmente al crecimiento en el volumen de las importaciones de bienes de consumo, el desempeño positivo del número de operaciones de crédito de consumo y un aumento de 10,1% de las remesas recibidas del exterior.

En el sector financiero se registró una expansión de 4,5%, pues se realizaron 3,28 millones de operaciones de crédito del sector financiero privado y de la economía popular y solidaria, lo que equivale a un incremento de 12,7% con relación al año 2018.

El comercio al por mayor y menor disminuyó su actividad económica en 1,3%. Debido a la desaceleración de la actividad económica de varios sectores. Adicionalmente, este sector es afectado por un menor ritmo de crecimiento en el consumo de los hogares y en las importaciones de bienes de consumo.

El sector de la construcción se contrajo en 4,9%. El número de operaciones de crédito otorgadas en el segmento inmobiliario por el Sector Financiero Público (incluye Biess) se redujo en 28,5%. Igualmente, el número de operaciones concedidas por las instituciones del Sector Financiero Privado y de la Economía Popular y Solidaria se contrajo en 38,2% en el crédito otorgado para la Vivienda de Interés Público (VIP) y en 14,6% para el crédito inmobiliario.

Si bien la consolidación fiscal en curso ha permitido reducir el déficit del sector público no financiero, aún quedan muchos desafíos para alcanzar la senda hacia una prosperidad compartida sostenible.

En marzo de 2019, el Fondo Monetario Internacional (FMI), aprobó un acuerdo con Ecuador que brinda apoyo a las políticas económicas del Gobierno enmarcadas en el Plan de Prosperidad 2018 - 2021. El Fondo realizó la primera revisión de la implementación del acuerdo y confirmó que Ecuador cumplió satisfactoriamente con los avances acordados (junio de 2019), por lo que autorizó la aprobación de un primer "Préstamo para Políticas de Desarrollo" (DPL por sus siglas en inglés).

El Gobierno siguió implementando importantes reformas estructurales, dirigidas a mejorar el manejo de las finanzas públicas, reducir la discrecionalidad en el gasto, contener el gasto en sueldos y salarios, limitar el financiamiento del Banco Central al sector público, atraer inversiones al sector petrolero y mejorar la integración con los mercados globales.

Al finalizar el año 2019, el gobierno envió un paquete de reformas a la Asamblea Nacional, denominado "Ley de Crecimiento Económico", el cual estuvo dirigido a aliviar algunas rigideces del mercado laboral y racionalizar el sistema tributario y arancelario, pero no contó con la mayoría para su aprobación. Esta propuesta de leyes generó en el mes de Octubre del 2019, una serie de protestas de diversos sectores sociales, que terminaron en la paralización de nuestras actividades comerciales, lo cual afectó el desempeño de la compañía.

La discusión de estas reformas ha dejado de ser el tema más importante para el ejecutivo ya que, a la lectura de este informe, como país, continente y mundialmente estamos atravesando una de las épocas económicas más difíciles de los últimos diez años. Esta situación acontece por la declaración de parte de la Organización Mundial de la Salud (OMS), de "Pandemia Global" al brote de "coronavirus" actualmente denominado COVID-19, registrado a finales del 2019 en Wuhan, China y que ya ha afectado a muchos países en varios continentes, y su propagación.

Con fecha 11 de marzo del el Ministerio de Salud Pública 2020 decretó la emergencia sanitaria en el Ecuador, mediante Acuerdo Ministerial Nro. 00126-2020.

Con fecha 16 de marzo del 2020 el Presidente Constitucional de la República del Ecuador, licenciado Lenín Moreno Garcés, mediante Decreto Ejecutivo Nro. 1017,

declaró el estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio nacional, por los casos de coronavirus confirmados.

Con fecha 15 de mayo del 2020, el Presidente de la República del Ecuador, mediante Decreto Ejecutivo Nro. 1052, decretó la renovación del estado de excepción en el Ecuador, por calamidad pública en todo el territorio nacional, por los casos de coronavirus confirmados y el número de fallecidos a causa del covid 19.

Todas estas medidas han ocasionado un paro o disminución significativa grande de actividades en las empresas a nivel nacional.

Por la situación antes mencionada y la limitada capacidad para realizar con regularidad nuestras actividades comerciales en los últimos meses es importante considerar que los resultados obtenidos en el año fiscal 2019, a distribuirse en el presente año 2020, podrían servir en parte para mantener la estabilidad de nuestra operación ante estas dificultades que tienden a disminuir el nivel de nuestros ingresos actuales.

En palabras del director general de la OMS, Tedros Adhanom Ghebreyesus, "El coronavirus no es solo una crisis de salud pública, es una crisis que afectará a todos los sectores". Tomando en cuenta este panorama, entendemos que esto demandará un criterio especial para la toma de decisiones, en lo presente y por venir, que nos asegure una sostenibilidad fiscal, fortalezca nuestra actividad comercial, nos impulse a nuevos motores de crecimiento y proteja los logros alcanzados.

CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS:

Condado Shopping, durante el año 2019 ha permanecido como uno de los mejores centros comerciales en Quito, manteniendo un alto número de visitantes, cumpliendo de esta manera su objetivo de ser un lugar que garantiza momentos de sano esparcimiento, con comodidad y seguridad.

Todos nuestros clientes han manifestado su satisfacción al poder realizar sus compras en una diversidad de marcas de artículos y productos, disfrutar de una gran variedad de platillos en nuestro patio de comidas, multiplicidad de servicios financieros, automotrices, de diversión y entretenimiento, y lo más importante tener un sitio de encuentro y paseo para las familias del sector norte de nuestra ciudad.

La Administración con el apoyo del Departamento de Marketing ha realizado un importante trabajo en eventos promocionales durante el año 2019, que fue un año particular debido a la cantidad de Campañas que tuvimos y eventos realizados.

Se destaca la Campaña 2.0 “Paraguas” realizada que ayudó a mantener el tráfico en incremento y ventas significativas a pesar del impacto que el país sufrió en el mes de Octubre por el paro nacional.

La principal Campaña mantuvo la atención en su slogan “Condado Shopping es Tuyo”, lo cual se adaptó a las necesidades de todos los visitantes del centro comercial, fidelizando a los mismos y motivándolos con premios a seguirnos visitando tanto en nuestros locales como en las redes sociales.

El Centro Comercial El Condado S.A. ha cumplido con sus obligaciones fiscales, laborales, municipales y administrativas enmarcadas dentro del respeto y cumplimiento de reglamentos, así como con sus clientes, empleados, proveedores e instituciones financieras, lo que nos ha permitido mantener completa credibilidad empresarial dentro del sistema comercial y financiero

Centro Comercial El Condado S.A., ha dado cumplimiento con las Normas sobre Propiedad Intelectual y Derechos de Autor que establece la Legislación Ecuatoriana.

Me es grato comunicarles que la Administración ha cumplido con las decisiones tomadas por las Juntas de Accionistas, así como las disposiciones y resoluciones tomadas por las sesiones de Directorio de la Compañía.

ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN FINANCIERA:

A la situación económica de la compañía reflejada en el Estado Financiero y Estado de Resultados del año 2019, me referiré en miles de dólares de los Estados Unidos de América:

El total de Activos del Balance General es de USD. 49.697. El Activo Corriente es de USD. 4.542 que representa el 9,14% del total de Activos. El Activo No Corriente es USD 45.155, que representa el 90,86% del Activo total.

El total del Pasivo es de USD. 25.744. La parte corriente es USD. 8.768 que representa el 34,05% del total del Pasivo, dentro de este grupo tenemos principalmente Préstamos por USD. 3.414. Los Pasivos No Corrientes son USD 16.975 que representa el 65,93% del Pasivo total constituido básicamente por Obligaciones Financieras a Largo Plazo por USD. 10.629 e Ingresos Anticipados por USD 3.536.

El Patrimonio es de USD 23,953 compuesto fundamentalmente por Reservas por Valuación de Activos en USD 10,913, Resultados Acumulados Años Anteriores USD 6,141 y Reserva Facultativa por USD 6,323.

El Estado de Resultados del periodo refleja ingresos operacionales por USD. 14.203, por concepto de concesiones, auspicios, promociones y servicios generales.

Los Egresos Operacionales fueron USD. 10,671 y los Gastos No Operacionales USD 1,406, obteniendo una utilidad antes de impuestos de USD. 2,125. La utilidad neta de la compañía luego de deducir el impuesto a la renta y participación de trabajadores es de USD. 1.175. La propuesta es que la utilidad que arroja el ejercicio del 2019 sea destinada a utilidades acumuladas. Y la recomendación a la Junta de Accionistas es que se siga capitalizando a la compañía, para resistir eventualidades, como las que se han suscitado en lo que va del presente año y se proyecta una recuperación muy lenta de la economía del país.

Como siempre agradezco el respaldo de los señores accionistas, concesionarios, personal administrativo y financiero que han apoyado el logro de los objetivos durante el año 2019 y contando con su compromiso de continuar colaborando para el crecimiento de nuestra compañía.

De los señores accionistas.

Atentamente,

*Ing. Marcel Scholem Appel
GERENTE*

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Ing. Marcel Scholem Appel".