

**INFORME DEL GERENTE GENERAL DE
"INMOBILIARIA TESLA BUILDINGS CORPORATION GESTORES
INMOBILIARIOS S.A." A LA JUNTA UNIVERSAL ORDINARIA DE
ACCIONISTAS A CELEBRARSE EL 27 DE ABRIL DEL 2018
PERIODO 01 DE ENERO – 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

La Empresa "INMOBILIARIA TESLA BUILDINGS CORPORATION GESTORES INMOBILIARIOS S.A." se constituyó el 03 de Agosto del 2016. Los Informes que la Ley exige acerca del ejercicio 2016, fueron presentados y aprobados por la Junta respectiva. Por lo mismo, el informe que pongo a consideración de los señores accionistas, incluye un periodo del 01 de Enero al 31 de Diciembre del 2017.

Este informe cumple con la normativa explícita generada por la Super Intendencia de Compañías.

**1. CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS PREVISTOS PARA EL EJERCICIO ECONÓMICO
MATERIA DEL INFORME**

Antecedentes: La empresa "Inmobiliaria TESLA S.A." se constituyó con el propósito de que sea el órgano técnico del Grupo "Homoplus", también denominado "Alfa Builders", marcas registradas. Se ha constituido la empresa para que planifique y ejecute en forma profesional los proyectos constructivos que realice el Grupo HOMEPPLUS, también denominado ALPHA BUILDERS, marcas registradas, en forma competitiva. El objetivo inicial previsto en el año 2017 fue que concluyera la Planificación y Ejecución del Edificio TESLA (15 pisos que será concluido a fines de Mayo del 2018), con la intervención del Fideicomiso.

Se inició la negociación con los propietarios del inmueble de la Calle Luxemburgo 101 y Holanda, sector La Carolina de Quito. El 07 de enero del 2017 se constituyó el Fideicomiso denominado "Edificio Tesla" con la Administradora de Fondos FIDUECUDOR S.A., siendo constituyentes promotores TESLA S.A y la Familia Jarín, propietaria de una parte del inmueble donde se está construyendo el Edificio TESLA, la cual recibirá en M2 el valor de su aporte al Fideicomiso. El fideicomiso se constituyó a fines del año 2016, como única alternativa para poder adquirir los predios para el Edificio Tesla, y las decisiones de la Junta que autorizó la constitución del fideicomiso, fueron cumplidas en su totalidad.

El 2017 se inició la planificación del Edificio Imagine, iniciándose el derrocamiento el 27 de Noviembre del 2017. También en el 2017 se iniciaron los estudios preliminares del edificio Asimov (que se comenzó a derrocar el 08 de Febrero del 2018, y se iniciaron las negociaciones preliminares del Edificio Lafuente.

El edificio Imagine tiene como promotor a "Rodríguez Moreno Comercio y Servicios" y **TESLA S.A.** será quien realice el Gerenciamiento y Promoción del mismo. Está pendiente la elaboración del respectivo contrato entre las dos empresas. Igual gestión deberá hacerse con el **Edificio Lafuente**. El edificio **ASIMOV** será construido, gerenciado y promovido (ventas) por **TESLA**, y está por perfeccionarse el Presupuesto respectivo para ser aprobado por la Junta de Accionistas.

Respecto a la Estructura Organizacional: Creemos que se requería desarrollar la experticia necesaria por parte del talento humano que se ha ido incorporando paulatinamente. Y debo comentar que el acopiar personas capaces, leales y honestas, no es tarea fácil en ningún país, sin importar el grado de desarrollo del mismo. Ese reto lo abordamos, diría, exitosamente, siempre pensando en complementarlo a través del tiempo verdadero.

Puedo aseverar que en el año 2017 y los primeros del 2018, fueron dedicados a dar forma a la "Estructura Organizacional", cimientos básicos para desarrollar el futuro de la Compañía. Obviamente, con estas premisas, los resultados del año 2017 no podrían ser muy significativos, pues, en la industria de la construcción, ellos se generan en su mayor parte al final de la obra. El avance de obra estimado al 31 de diciembre del 2017 fue del 54% y a la presente fecha es del 86%; a finales de mayo será del 100%.

Los ingresos del año 2017 fueron de \$2'110.779, los costos directos, de las obras más los costos indirectos de obra, administrativos y de ventas fueron de \$1.975.825,66. Esto nos da como resultado una utilidad antes del 15% de trabajadores US\$ 134.953,81 y una utilidad de \$ 95.321,74. Este detalle consta en los estados financieros que serán presentados posteriormente a esta Junta.

2. CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES DE LAS JUNTAS GENERALES DE LA EMPRESA

Todas las resoluciones de las Juntas de Accionistas del año 2016 y 2017, fueron cumplidas en su totalidad.

3. INFORMACIÓN SOBRE HECHOS EXTRAORDINARIOS PRODUCIDOS DURANTE EL EJERCICIO, EN EL ÁMBITO ADMINISTRATIVO, LABORAL Y LEGAL

En el ámbito administrativo se configuró la "estructura organizacional" para determinar las funciones de cada trabajador, acorde con los objetivos estratégicos y operativos de la empresa; en el ámbito laboral se concretó la subrogación de parte del personal de Domótica Colinsutton S.A. a **TESLA S.A.**, tema muy técnico y delicado que culminó exitosamente en el IESS y Ministerio del Trabajo. Este personal fue administrativo y técnico, especialmente en la parte eléctrica.

4. SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA AL CIERRE DEL EJERCICIO Y DE LOS RESULTADOS ANUALES COMPARADOS CON EL EJERCICIO PRECEDENTE.

Este tema será expuesto en el Punto del día respectivo: Conocimiento y Resolución de los Estados Financieros de la Empresa.

Tema ilustrativo: Para el año 2018, debo comentar que se ha contratado al Ing. Com. Iván López, en calidad de Gerente Administrativo Financiero. Será quien mejore la estructura organizacional de la empresa, y el responsable de la elaboración de los flujos de fondos, control de liquidez, control del personal contable, y un colaborador en la toma de decisiones en tan importante tema.

ANÁLISIS RESULTADOS COMPARATIVOS			
	US\$	US\$	
	2016	2017	%
INGRESOS	513,23	2.110.779,47	100,00%
CTOS TOTALES	52.200,83	1.975.825,66	93,61%
UTILIDAD BRUTA	-51.687,60	134.953,81	6,39%
15% TRABAJ.	-	20.243,07	0,96%
Utilidad gravable	-	114.710,74	5,43%
IMP. A LA RENTA	-	19.389,00	0,92%
UTIL. NETA	-51.687,60	95.321,74	4,52%
10% Res. Legal		9.532,17	0,45%
Utilidad de libre disponibilidad		85.789,57	4,06%

Imp/Rta devengado	0	19.389,00
R/Fuente pagadas	0	23.850,65
Crédito tributario	0	4.461,65

5. PROPUESTA SOBRE EL DESTINO DE LAS UTILIDADES OBTENIDAS EN EL EJERCICIO ECONÓMICO

Este punto será tratado por los señores accionistas, en el punto del orden del día respectivo.

6. PROYECCIONES ALPHA BUILDERS 2018 – 2019.

De acuerdo a los resultados obtenidos luego del análisis financiero desarrollado con el equipo de la compañía, determinamos las siguientes proyecciones para el año presente y el año 2019.

	2018	2019
Proyectos	Valor Proyectos	En Tesla
TESLA	\$ 5,500.00	\$ 5,500.00
Imagine	\$ 9,500.00	\$ 2,000.00
LaFuente	\$ 11,500.00	\$ 1,000.00
Asimov	\$ 3,500.00	\$ 3,500.00
Da Blanc	\$ 13,000.00	\$ 13,000.00
Total	\$ 43,000.00	\$ 8,500.00
		\$ 17,500.00

Pongo en consideración el presente informe, para que la presente Junta de TESLA S.A tome la resolución respectiva.

Saludos cordiales,

PAUL DANILLO LAFUENTE RAMON
GERENTE GENERAL, REPRESENTANTE LEGAL
"INMOBILIARIA TESLA BUILDINGS CORPORATION"
GESTORES INMOBILIARIOS S.A."