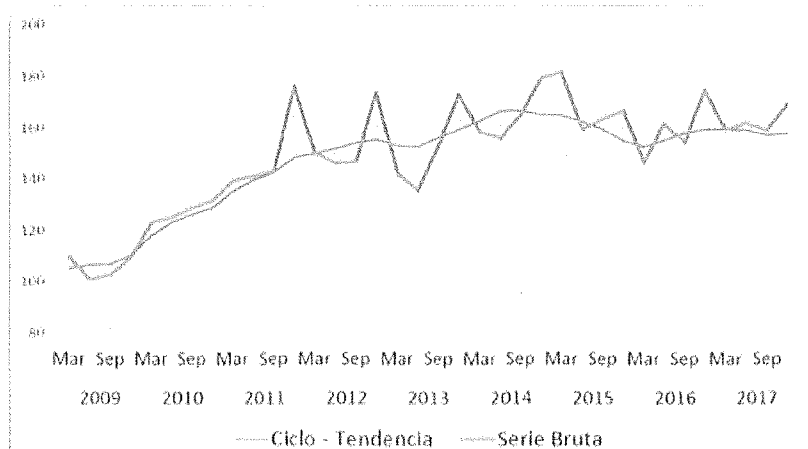


**INMOBUSINESS S.A.****INFORME DE GERENCIA****1****CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS:****1. SITUACIÓN ECONÓMICA****ACTIVIDAD ECONÓMICA**

El Índice de Actividad Económica1 (IDEAC) en su serie bruta, en el último mes de 2017 mostró una variación positiva de 9,11%(ver gráfico 1).

**Gráfico 1.**

**Índice de Actividad Económica  
Coyuntural, 2009-2017**



Fuente: Banco Central del Ecuador (BCE)

Según el Banco Central del Ecuador (BCE) se debe al incremento en la producción y exportación de banano, café, cacao, camarón y pescado, aunque se evidencia variaciones negativas en la producción y exportación de flores (-9,5%), otros cultivos (-21,3%) y en la industria de la construcción (-13,9%).

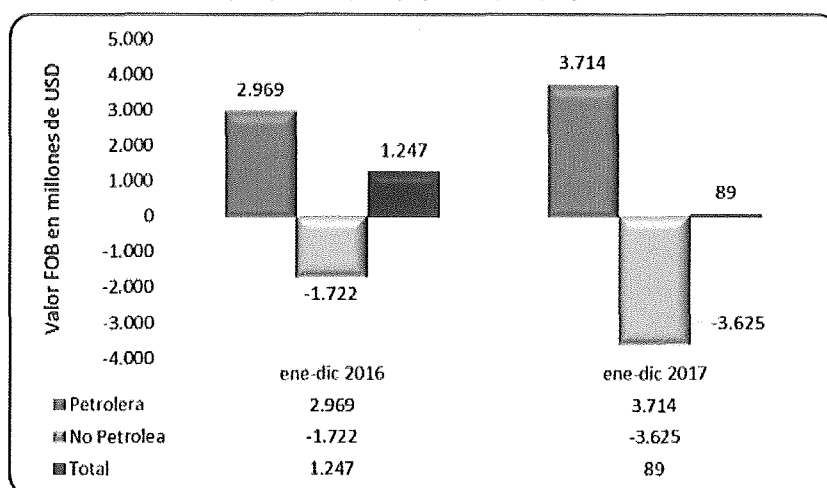
El IDEAC, corregido por la ciclo tendencia que permite evidenciar el crecimiento a mediano plazo, evidencia una variación positiva de 0,3% en el último trimestre de 2017, sin embargo, durante todo el 2017 se observa una ligera tendencia a estabilización del crecimiento de la actividad económica, muy contrario a lo que se podría haber pensado al observar la tendencia de crecimiento generada a partir del segundo trimestre de 2016.

Por ello la presentación y ejecución del programa económico de gobierno es imprescindible, para generar el dinamismo económico que permita pensar en alcanzar tasas de crecimiento económico como la de 2017 (3%).

## SECTOR EXTERIOR

La Balanza Comercial en el 2017 presentó un superávit de 89,2 millones de dólares, lo que evidencia una disminución del 92% con respecto al superávit de 2016, la razón principal para la disminución del superávit en la balanza comercial, se genera por el déficit de la balanza no petrolera, el cual aumentó en un 110,5%, déficit que continua aumentando trimestralmente debido al desmonte progresivo de las salvaguardias (ver gráfico 2). Estos resultados, hacen que sea prioritaria la aplicación de políticas de comercio exterior que aumenten las exportaciones y disminuyan el crecimiento de las importaciones, incentiven la inversión extranjera y precautelen la salida de divisas, esto principalmente por la economía dolarizada que tiene Ecuador.

**Gráfico 2.**  
**Balanza Comercial**



Fuente: Banco Central del Ecuador (BCE)

Al contrario, la balanza petrolera presenta un superávit superior en un 25% con respecto al del 2016, generado en gran parte por el incremento del valor unitario promedio del barril exportado de petróleo y sus derivados, el cuál paso de 34,4 dólares a 45 dólares de 2016 a 2017. El volumen de las exportaciones petroleras disminuyó en 1,3%, lo que permite determinar que el superávit de la balanza comercial se da por la recuperación de los precios del petróleo y sus derivados, y más no por la recuperación de la producción o aumento de las exportaciones.

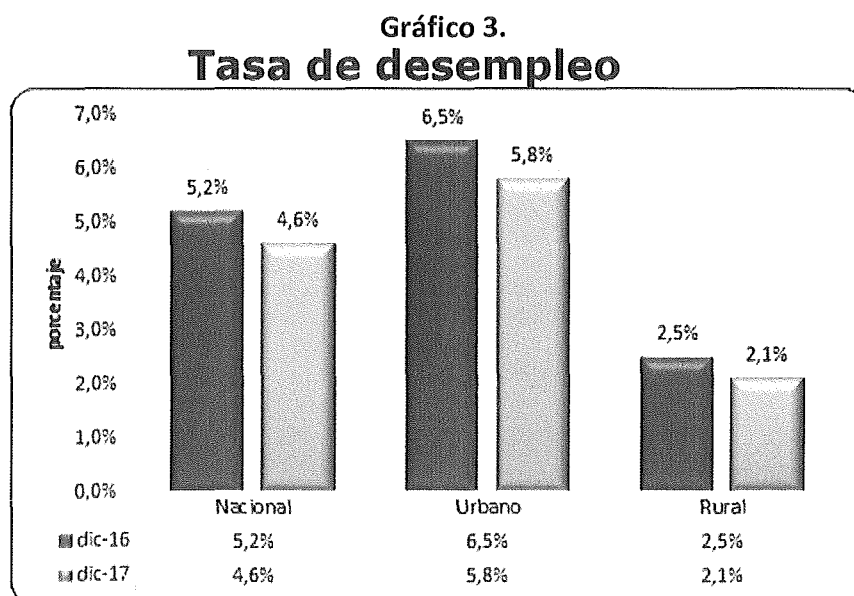
## SECTOR PÚBLICO Y POLÍTICA FISCAL

La deuda externa pública cerró el 2017 en 31.749,8 millones de dólares y para el primer mes de este año se realizaron nuevos desembolsos para cubrir el déficit fiscal, por lo que la deuda al 31 de enero de 2018 se ubicó en 34.820,011 millones de dólares, equivalente al 33,5% del PIB2. El mayor acreedor de Ecuador por país continúa siendo China, ya que le corresponde el 21,8% de la deuda externa pública. La deuda interna pública al 31 de enero de 2018 fue de 14.782,187 millones de dólares, lo que equivale al 14,2% del PIB. Por lo que la deuda pública agregada se situó en

49.602,198 millones de dólares, lo que representa el 47,7% del PIB, valor mayor al límite de endeudamiento público (40%) establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas. Las cifras sobre deuda pública son las proporcionadas por el Ministerio de Economía y Finanzas, sin embargo, es preciso indicar que actualmente la Contraloría General del Estado conformó la veeduría ciudadana para el examen especial a la legalidad, fuentes y usos de la deuda pública interna y externa. Dentro de la cual se estima que la deuda pública total bordea el 60% del PIB, debido a que en el cálculo anterior no se considera rubros como las preventas petroleras, pasivos contingentes, tramos de deuda interna, deuda flotante, entre otros. Está pendiente el informe final por parte de la Contraloría para conocer el monto final de la deuda pública, sin embargo, es urgente la aplicación de medidas para evitar que el déficit fiscal se siga tapando con endeudamiento.

## EMPLEO

La tasa de desempleo para diciembre de 2017 se ubicó en 4,6%, siendo 0,6 puntos porcentuales menos que la tasa de diciembre 2016. Tanto a nivel urbano como rural la tasa de desempleo disminuyó, esto provocado en gran parte por el crecimiento económico del país que fue del 3% para 2017 según el Banco Central del Ecuador (ver gráfico 3). La reducción del desempleo se podría explicar por el aumento en la tasa de empleo adecuado, la cual pasó de 41,2% a 42,3% de diciembre 2016 al mes similar en el 2017. En el empleo adecuado se ubican las personas que tienen ingresos iguales o superiores al salario mínimo, por lo que es la categoría que se podría asumir como la de empleo de calidad, sin embargo, durante los últimos 10 años, menos del 50% de la Población Económicamente Activa (PEA) ha conformado dicha categoría. En este sentido el programa económico tiene como meta aumentar el empleo adecuado en el país y debería considerarse como una medida prioritaria.



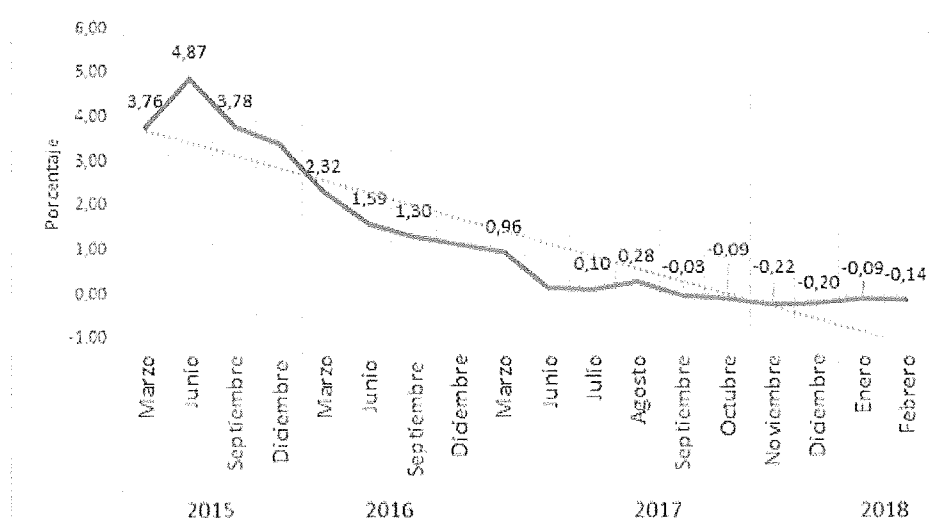
Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC)

## INFLACIÓN

A febrero 2018, la inflación mensual se ubicó en 0,15%, la acumulada en 0,34% y la anual en -0,14% (ver gráfico 6). La inflación anual evidencia 6 periodos consecutivos de variaciones negativas, lo que

técnicamente puede ser entendido como deflación, generada por la contracción de la demanda y explicada principalmente por la disminución del consumo de las siguientes divisiones de productos: prendas de vestir y calzado, alimentos y bebidas no alcohólicas, y muebles, artículos para el hogar y para la conservación del hogar. La deflación aunque moderada, se convierte en un problema para la economía, puesto que posterga el consumo y frena el crecimiento económico, por lo que medidas que dinamicen la economía son urgentes para que se cumplan las previsiones económicas positivas para el 2018.

**Gráfico 4.**  
**Evolución de la Inflación Anual**



Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC)

El valor de la canasta familiar básica en el mes de febrero de 2018 se ubicó en 710,46 dólares y el ingreso familiar mensual de un hogar<sup>3</sup> fue de 720,53 dólares; lo que ocasionó un excedente de 10,07 dólares. La canasta familiar vital se ubicó en 500,49 dólares y por lo tanto se evidencia una cobertura total y un superávit presupuestario de 220,04 dólares.

Ambas canastas evidencian una tendencia al estancamiento de su costo, esto generado por las variaciones negativas de la inflación, lo que genera un incremento en el poder adquisitivo de los hogares, pero un problema a largo plazo para el país.

## 2. PERSPECTIVAS ECONÓMICAS

Según el Fondo Monetario Internacional (FMI) la economía del Ecuador creció en un 2,7% en el 2017; este crecimiento estuvo apalancado por el incremento del precio del crudo y los ingresos fiscales obtenidos con mayor endeudamiento público. El organismo internacional mencionado, estima un crecimiento de 2,2% para el 2018. A inicios de abril de 2018, diez meses después de asumir la Presidencia, Lenin Moreno presentó el Programa Económico 2018-2021 frente a una difícil situación. Este Programa contempla 4 ejes; el primero la estabilidad y equilibrio fiscal, que busca reducir el déficit fiscal de 5,64 en el 2018 al 2,47% en el 2021, y el endeudamiento público con una mayor eficiencia en la recaudación tributaria; el segundo eje es la reestructuración y optimización del estado que contempla austeridad y la reducción del tamaño del estado, con ello se pretende ahorrar 1.000 millones de dólares por año. El equilibrio del sector externo y la

sostenibilidad de la dolarización es el tercer componente del Programa, esto incluye mejorar el saldo de la balanza de pagos, fomento de las exportaciones y nuevos controles a la salida de divisas; el cuarto eje corresponde a la reactivación productiva, que otorga al sector privado el papel de motor del crecimiento económico y genera estímulos para las alianzas público privadas sean estas nacionales o extranjeras. Todos estos 4 ejes contemplan además 14 medidas económicas que se implementarán en los próximos 3 años.

### **3. SITUACIÓN POLÍTICA**

En el Referéndum y Consulta Popular de febrero de 2018, con más del 60% de votación se cerró la posibilidad de una nueva reelección Presidencial del ex mandatario Rafael Correa; de igual manera en las otras preguntas del Referéndum y Consulta popular, las propuestas del gobierno de Moreno fueron aprobadas por la mayoría de los consultados, lo que permitirá una mayor gobernabilidad del actual régimen. Los casos de corrupción y de injerencia política en la justicia ecuatoriana, que tuvieron su origen durante el gobierno anterior, ocuparon la atención pública desde finales de febrero. Como resultado de estos sucesos en marzo de este año la Asamblea Nacional destituyó de su cargo al Presidente de la Asamblea y llamó a juicio político al Fiscal General de la Nación; esto como producto de una supuesta conspiración mutua en el que también estaría involucrado el ex Contralor, quién se encuentra prófugo en Miami desde junio de 2017. En materia de seguridad nacional, desde enero 2018, en la frontera norte de Ecuador con Colombia se han presentado diversos hechos de violencia realizados por grupos armados delictivos que operan en la zona. Lo que ha ocasionado que en esta zona fronteriza se declare el estado de excepción y la creación mediante Decreto Ejecutivo del Comité Nacional de Seguridad Integral Fronteriza por parte del Presidente Moreno.

Fuentes:

<https://www.bce.fin.ec>

[www.ecuadorencifras.gob.ec](http://www.ecuadorencifras.gob.ec)

<http://www.econolatin.com>

## **CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIONES DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS**

---

**2**

Las disposiciones impartidas en la junta de accionistas celebrada en el año 2017 han sido cumplidas a cabalidad.

## **HECHOS RELEVANTES EN EL ÁMBITO, ADMINISTRATIVO, COMERCIAL, LABORAL Y LEGAL**

---

Inmobusiness S.A. es una empresa Inmobiliaria que tiene por objetivo desarrollar proyectos empresariales innovadores en el norte del país y que además contribuyan al desarrollo de las actividades productivas de este importante sector del país.

La compañía es propietaria del Centro Comercial “Laguna Mall”, proyecto comercial que sin duda, se ha convertido en el más grande e importante de la región norte del país.

Entre sus fortalezas y oportunidades contamos con: Centro Comercial con buena capacidad de estacionamientos cubiertos y áreas de acceso y circulación confortables, ubicación privilegiada, grupo promotor con alta credibilidad y confianza en su gestión, magnífico perfil de los socios en el sector empresarial y de la sociedad ecuatoriana, turismo local e internacional como potenciales usuarios y compradores, proyecto inmobiliario con alto índice de productividad y generación de empleo.

La inauguración del “Laguna Mall” se realizó en el mes de diciembre del 2013 sobrepasando las expectativas ya que en sus primeros días se contó con hasta 110.000 visitantes.

### **En el ámbito comercial**

En el año 2017 se logró el mejor posicionamiento del centro comercial desde su apertura, siendo reconocido a nivel local, regional y nacional, como el eje comercial del norte del país.

Se amplió la capacidad de espacios en patio de comidas viendo la necesidad de incrementar opciones y la gran demanda de los consumidores, aumentando la cantidad de islas de comida. La gran variedad de marcas reconocidas hasta internacionalmente han convertido a este patio de comidas en uno de los más visitados y degustados por los clientes, se han incorporado al proyecto locales de comida de mar, comida árabe y otros. El patio de comidas una de las principales anclas de Laguna Mall. Al momento tenemos en espera varias marcas a nivel nacional en espera de disponibilidad de espacios o una expansión del patio de comidas.

El proyecto del centro comercial Laguna Mall es un proyecto a largo plazo, y fue construido con una capacidad mayor a la que en su momento el mercado lo requería, por lo que tenemos aún espacios para ser aprovechados con nuevos negocios y alternativas para nuestros clientes. En relación al año 2016 hemos logrado aumentar el porcentaje de ocupación del 92% al 96% con nuevas marcas locales y nacionales. A pesar de la gran demanda de espacios que tiene Laguna Mall, es necesario ser selectivos en base a la demanda del mercado y las preferencias del cliente para dar un complemento correcto al centro comercial.

Toda la conformación de locales comerciales, de patio de comidas, cines y áreas de recreación ha permitido que la acogida de los clientes al Centro Comercial sea totalmente exitosa.

**Administrativo:** La estructura de la organización está determinada por la Junta de Accionistas, Presidente Ejecutivo, Gerente Comercial y Contador.

Se conformó desde la inauguración del Centro Comercial un departamento especializado en marketing y ventas. La gestión principal de este departamento ha sido la realización de muchos eventos promocionales y publicitarios con la finalidad de fidelizar los clientes que nos visitan.

Se hizo el análisis de factibilidad y conveniencia para que el Centro Comercial absorba el área de seguridad que antes era brindada por una empresa externa. La absorción se realizó con éxito, disminuyendo costos a la empresa y sobre todo brindando un control eficiente sobre la seguridad del Centro Comercial. El área se la llamó atención al cliente, la cual no solamente brinda seguridad, sino que se la capacitó para atención al cliente siendo la primera línea de contacto con nuestros clientes, y además realiza actividades de operación y logística para todas las actividades que realiza el Centro Comercial tanto en horas de atención al público como en horarios fuera en base a la necesidad.

Para la limpieza de “Laguna Mall” se mantiene una empresa de Servicios Complementarios especializadas en esta área y con amplia experiencia en otros Centros Comerciales de la ciudad de Quito, por lo que la atención que se ha brindados a los concesionarios y a todos los clientes que la visitan es la mejor.

El mantenimiento de la infraestructura física se realiza por medio de un equipo propio.

**Societario:** En el año 2017 no se realizó ninguna afectación a la parte patrimonial de la compañía

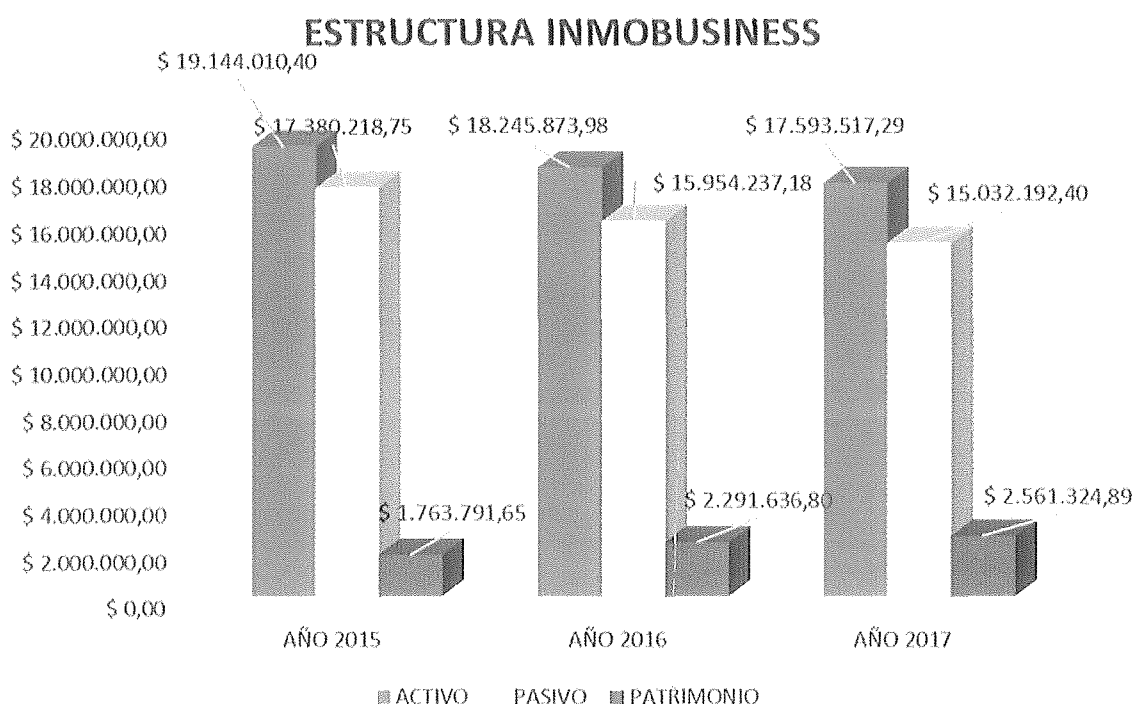


## RESULTADOS OPERACIONALES Y FINANCIEROS DE LA COMPAÑÍA

**ESTRUCTURA FINANCIERA:** realizaremos un análisis comparativo de la Empresa de los años 2015, 2016 y 2017.

### 1.- BALANCE GENERAL

La estructura financiera de Inmobusiness S.A. está dada por un crecimiento significativamente importante en el total de su balance. El crecimiento está determinado fundamentalmente por la culminación del proyecto constructivo y por la puesta en operaciones del Centro Comercial "Laguna Mall".



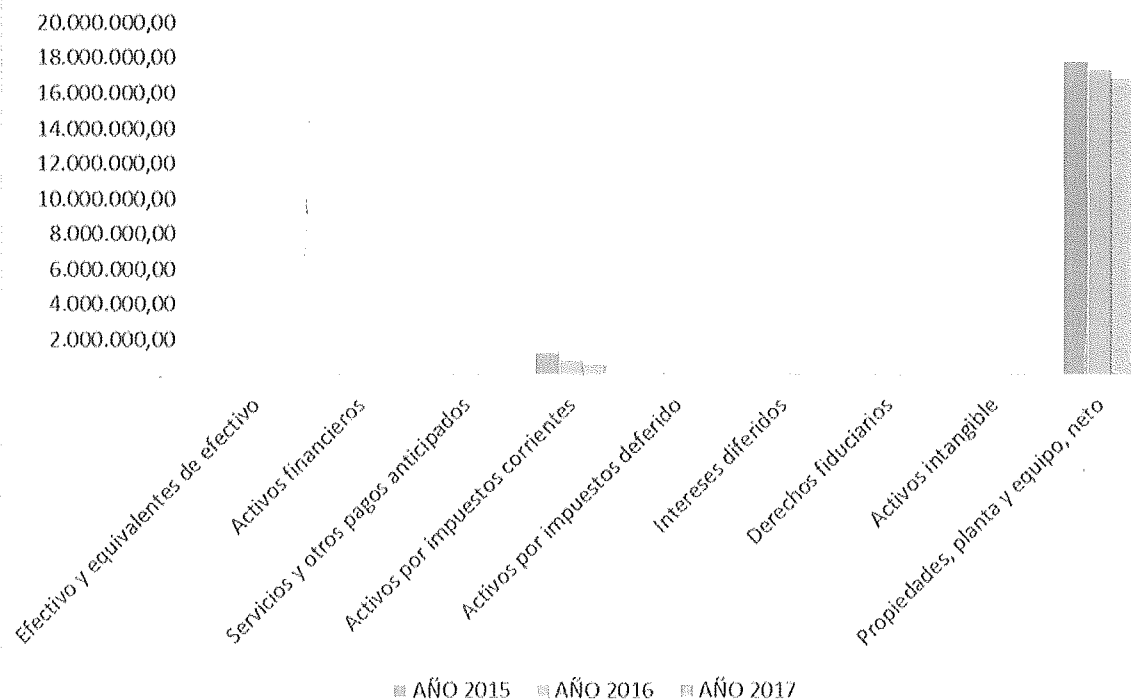
| ESTRUCTURA | AÑO 2015         | AÑO 2016         | AÑO 2017         |
|------------|------------------|------------------|------------------|
| ACTIVO     | \$ 19.144.010,40 | \$ 18.245.873,98 | \$ 17.593.517,29 |
| PASIVO     | \$ 17.380.218,75 | \$ 15.954.237,18 | \$ 15.032.192,40 |
| PATRIMONIO | \$ 1.763.791,65  | \$ 2.291.636,80  | \$ 2.561.324,89  |

En general entre los activos y pasivos se nota un decrecimiento constante entre los años 2015, 2016 y 2017. Pero también se puede observar de manera positiva que el patrimonio de la empresa Inmobusiness se fortalece, habíamos empezado con 1.704.895,76 en el 2014 y ahora esta con 2.561.324.89 en el 2017.

## 1.2 ACTIVO

| ACTIVO                              |                      |                      |                      |                     |                |
|-------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|---------------------|----------------|
|                                     | AÑO 2015             | AÑO 2016             | AÑO 2017             | Variación           | % Variación    |
| <b>ACTIVO</b>                       | <b>17.432.513,65</b> | <b>18.243.785,87</b> | <b>17.593.517,29</b> | <b>(650.268,58)</b> | <b>-3,56%</b>  |
| <b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>          | <b>3.258.989,64</b>  | <b>936.005,95</b>    | <b>752.112,17</b>    | <b>(183.893,78)</b> | <b>-19,65%</b> |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 10.397,60            | 6.082,92             | 45.868,60            | 39.785,68           | 654,06%        |
| Activos financieros                 | 54.434,24            | 65.189,99            | 81.661,37            | 16.471,38           | 25,27%         |
| Servicios y otros pagos anticipados | 72.357,25            | 67.800,25            | 7.511,56             | (60.288,69)         | -88,92%        |
| Activos por impuestos corrientes    | 1.234.009,25         | 786.497,06           | 596.540,57           | (189.956,49)        | -24,15%        |
| Activos por impuestos diferido      | 750,32               | 750,32               | 4.802,72             | 4.052,40            | 540,09%        |
| Intereses diferidos                 | 9.685,41             | 9.685,41             | 9.685,41             | -                   | 0,00%          |
| Derechos fiduciarios                | 3.342,51             | 2.088,11             | 6.041,94             | 3.953,83            | 189,35%        |
| <b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>       | <b>14.173.524,01</b> | <b>17.307.779,92</b> | <b>16.841.405,12</b> | <b>(466.374,80)</b> | <b>-2,69%</b>  |
| Activos intangible                  | 4.144,00             | 2.800,00             | 1.456,00             | (1.344,00)          | -48,00%        |
| Propiedades, planta y equipo, neto  | 17.754.889,82        | 17.304.979,92        | 16.839.949,12        | (465.030,80)        | -2,69%         |

## ESTRUCTURA ACTIVO INMOBUBUSINESS



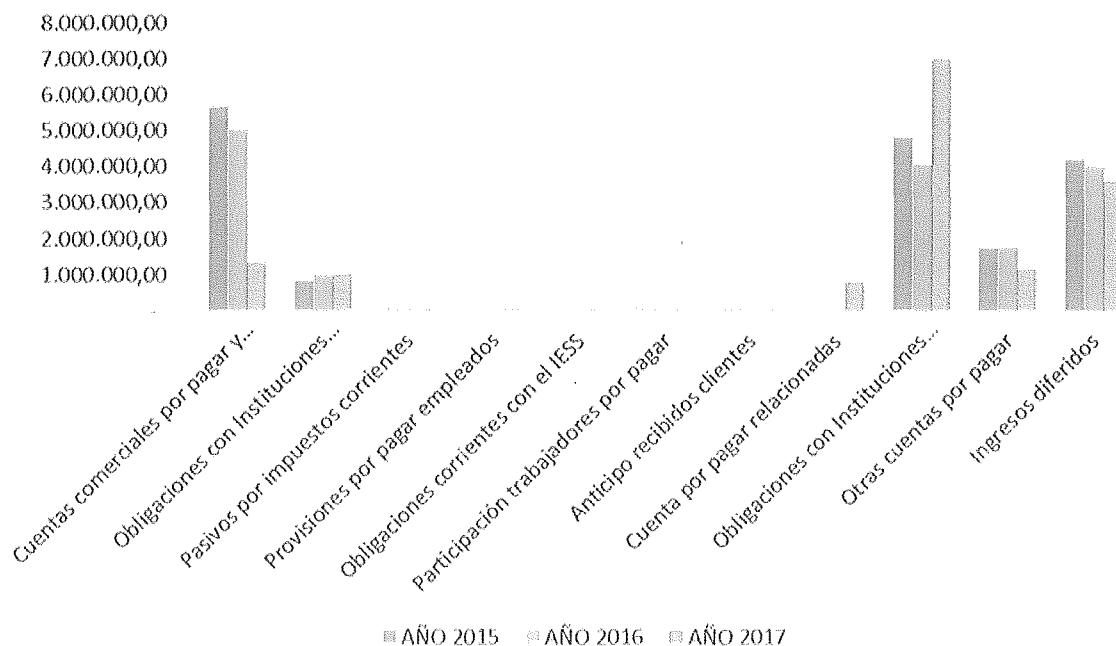
Los activos corrientes de la empresa han tenido una disminución en relación al año 2016 del -19.65% que se da por la compensación de los activos por impuestos corrientes, y los activos no corrientes una disminución del 2.69%, que se da por la depreciación de un año más de los activos.

### 1.3 PASIVOS

#### PASIVO

|                                               | AÑO 2015             | AÑO 2016             | AÑO 2017             | Variación             | % Variación    |
|-----------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|----------------|
| <b>PASIVO</b>                                 | <b>17.380.218,75</b> | <b>15.954.237,18</b> | <b>15.032.192,40</b> | <b>(922.044,78)</b>   | <b>-5,78%</b>  |
| <b>PASIVOS CORRIENTES:</b>                    | <b>6.592.769,47</b>  | <b>6.121.131,30</b>  | <b>3.272.926,41</b>  | <b>(2.848.204,89)</b> | <b>-46,53%</b> |
| Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas | 5.665.398,21         | 5.034.279,01         | 1.323.199,29         | (3.711.079,72)        | -73,72%        |
| Obligaciones con Instituciones Financieras    | 838.314,69           | 967.028,45           | 1.011.296,79         | 44.268,34             | 4,58%          |
| Pasivos por impuestos corrientes              | 15.414,07            | 10.207,71            | 30.320,20            | 20.112,49             | 197,03%        |
| Provisiones por pagar empleados               | 36.450,39            | 44.495,49            | 36.806,10            | (7.689,39)            | -17,28%        |
| Obligaciones corrientes con el IESS           | 3.933,82             | 3.451,73             | 4.526,60             | 1.074,87              | 31,14%         |
| Participación trabajadores por pagar          | 27.234,32            | 59.289,48            | 59.361,63            | 72,15                 | 0,12%          |
| Anticipos recibidos cliente                   | 6.023,97             | 2.379,43             | 605,19               | (1.774,24)            | -74,57%        |
| Cuenta por pagar relacionadas                 |                      |                      | 806.810,61           | 806.810,61            | 100,00%        |
| <b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>                 | <b>10.787.449,28</b> | <b>9.833.105,88</b>  | <b>11.759.265,99</b> | <b>1.926.160,11</b>   | <b>19,59%</b>  |
| Obligaciones con Instituciones Financieras no | 4.803.225,12         | 4.061.200,71         | 7.016.457,16         | 2.955.256,45          | 72,77%         |
| Otras cuentas por pagar                       | 1.767.546,35         | 1.767.546,35         | 1.137.546,35         | (630.000,00)          | -35,64%        |
| Ingresos diferidos                            | 4.216.677,81         | 4.004.358,82         | 3.605.262,48         | (399.096,34)          | -9,97%         |

#### ESTRUCTURA PASIVO INMOBUSINESS



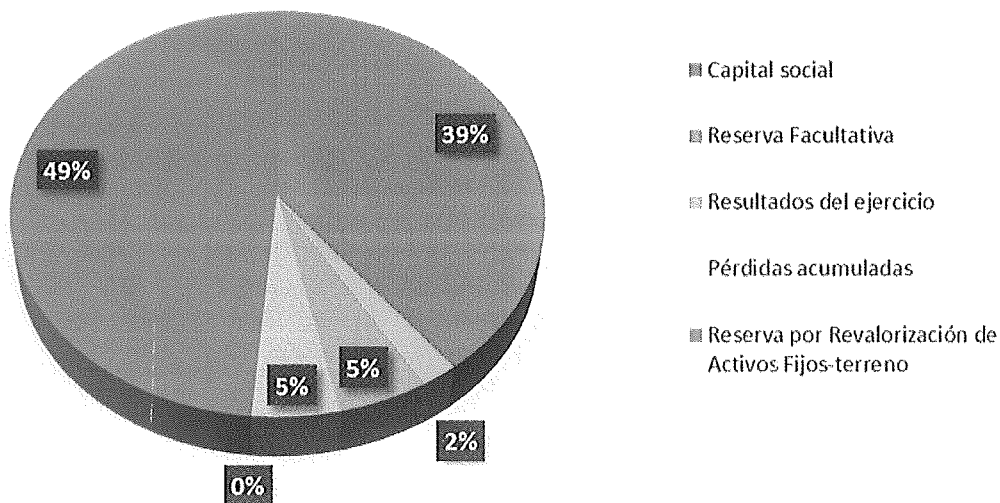
En el año 2017 existe un aumento en las obligaciones con instituciones financieras debido al refinanciamiento realizado con el Banco del Pacífico y a la nueva obligación con el Banco del Austro, aumentando en un 19.59% en pasivo no corriente.

#### 1.4 PATRIMONIO

##### PATRIMONIO

|                                              | AÑO 2015             | AÑO 2016             | AÑO 2017             | Variación           | % Variación   |
|----------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|---------------------|---------------|
| <b>PATRIMONIO</b>                            | <b>1.763.791,65</b>  | <b>2.291.636,80</b>  | <b>2.557.454,49</b>  | <b>265.817,69</b>   | <b>11,60%</b> |
| Capital social                               | 510.000,00           | 1.010.000,00         | 1.010.000,00         | -                   | 0,00%         |
| Reserva legal                                | 24.161,68            | 38.433,74            | 52.156,11            | (13.722,37)         | -35,70%       |
| Reserva facultativa                          | 213.785,60           | 0,43                 | 128.448,98           | (128.448,55)        | -29871755,81% |
| Resultados del ejercicio                     | 3.669,50             | 128.448,55           | 123.501,35           | 4.947,20            | 3,85%         |
| Pérdidas acumuladas                          | (231.173,18)         | (128.593,97)         | -                    | (128.593,97)        | 100,00%       |
| Reserva por Revalorización de Activos Fijos- | 1.243.348,05         | 1.243.348,05         | 1.243.348,05         | -                   | 0,00%         |
| Importes reconocidos es otros resultados     |                      |                      | 3.870,40             | (3.870,40)          | 100,00%       |
| <b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>                   | <b>19.144.010,40</b> | <b>18.245.873,98</b> | <b>17.589.646,89</b> | <b>(656.227,09)</b> | <b>(0,04)</b> |

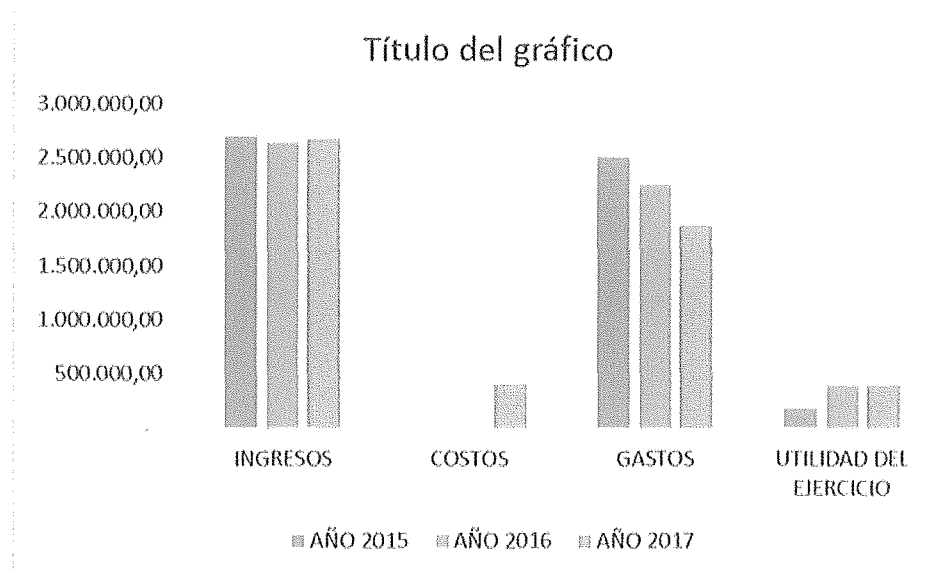
##### ESTRUCTURA PATRIMONIO AÑO 2017



En el patrimonio podemos observar que en el año 2017 se termina de amortizar la cuenta de pérdidas acumuladas en anteriores períodos, además del incremento de la Reserva facultativa de la compañía.

### 1.5 ESTADO DE RESULTADOS

|                        | AÑO 2015     | AÑO 2016     | AÑO 2017     | Variación    | % Variación |
|------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|
| INGRESOS               | 2.694.267,03 | 2.637.562,80 | 2.667.916,39 | 30.353,59    | 100,00%     |
| COSTOS                 | -            | -            | 403.592,60   | 403.592,60   | 15,13%      |
| GASTOS                 | 2.512.704,90 | 2.242.299,60 | 1.868.579,61 | (373.714,99) | 70,04%      |
| UTILIDAD DEL EJERCICIO | 181.562,13   | 395.263,20   | 395.744,18   | 41           |             |



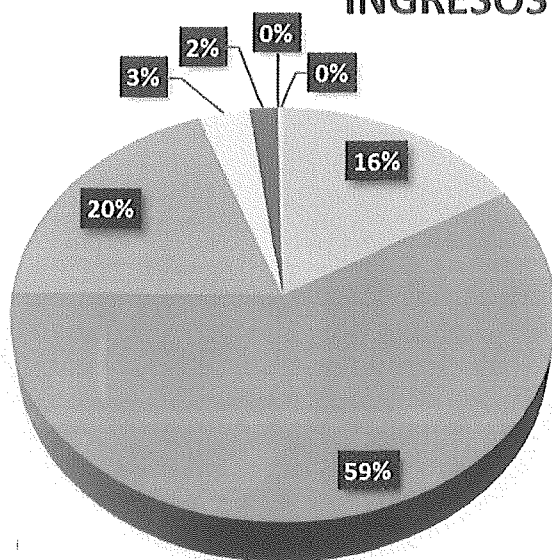
Los ingresos de los años 2017 en relación al 2016 se mantienen en la misma línea, en el año 2017 se distribuyó costos y gastos en relación a los ingresos más importantes, por lo que se muestran en rubros diferentes, sin embargo en comparación al año 2016 la utilidad del ejercicio varía en un valor mínimo al año 2017.

## 1.6 INGRESOS

## INGRESOS

|                                               | AÑO 2015          | AÑO 2016            | AÑO 2017            | Variación        | % Variación  |
|-----------------------------------------------|-------------------|---------------------|---------------------|------------------|--------------|
| <b>INGRESOS</b>                               | <b>287.567,77</b> | <b>2.637.562,80</b> | <b>2.667.916,39</b> | <b>30.353,59</b> | <b>1,15%</b> |
| Ingresos Por Valor Inicial de Concesión       | 411.086,68        | 530.398,55          | 435.030,62          | (95.367,93)      | -17,98%      |
| Ingreso Por Valor Mensual De Concesión        | 1.522.102,42      | 1.400.479,36        | 1.569.967,82        | 169.488,46       | 12,10%       |
| Ingreso Por Seguridad, Mantenimiento Y Mercad | 500.754,76        | 491.479,42          | 517.315,45          | 25.836,03        | 5,26%        |
| Ingreso Por Publicidad                        | 20.800,00         | 35.455,33           | 87.860,27           | 52.404,94        | 147,81%      |
| Ingresos Btl                                  | 8.451,43          | 17.480,89           |                     | (17.480,89)      | -100,00%     |
| Arriendo de espacios técnicos                 | 84.675,73         | 25.835,83           |                     | (25.835,83)      | -100,00%     |
| Ingreso por servicio de gas                   | 25.837,68         | 50.528,40           | 48.507,04           | (2.021,36)       | -4,00%       |
| Ingreso por servicios varios                  | 392,50            | 758,52              | 941,90              | 183,38           | 24,18%       |
| Ingreso campañas publicitarias                | 52.812,37         | 71.462,01           |                     | (71.462,01)      | -100,00%     |
| Otros Ingresos                                | 67.353,46         | 13.684,49           | 8.293,29            | (5.391,20)       | -39,40%      |

## INGRESOS AÑO 2017



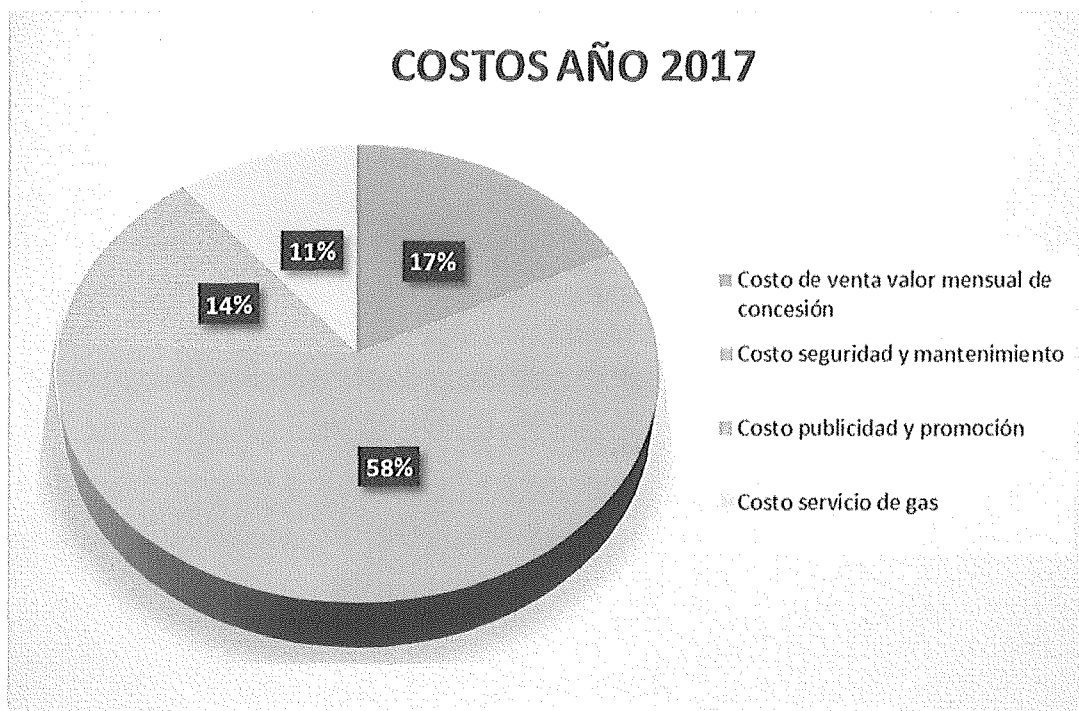
- Ingresos Por Valor inicial de concesión
- Ingreso Por Valor Mensual De Concesión
- Ingreso Por Seguridad, Mantenimiento Y Mercadeo
- Ingreso Por Publicidad
- Servicio de gas
- Servicios varios
- Otros Ingresos

La variación de los ingresos se da por las renegociaciones de los rubros que pagan las concesionarias por concepto de Valores Mensuales de Concesión de todo el año, siendo este el rubro de mayor importancia; y por la amortización de los ingresos diferidos realizados por el período 2017.

## 1.7 COSTOS

## COSTOS

|                                           | AÑO 2015 | AÑO 2016 | AÑO 2017          | Variación         | % Variación    |
|-------------------------------------------|----------|----------|-------------------|-------------------|----------------|
| <b>COSTOS</b>                             | -        | -        | <b>403.592,60</b> | <b>403.592,60</b> | <b>100,00%</b> |
| Costo de venta valor mensual de concesión |          |          | 70.662,87         | 70.662,87         | 100,00%        |
| Costo seguridad y mantenimiento           |          |          | 234.889,39        | 234.889,39        | 100,00%        |
| Costo publicidad y promoción              |          |          | 54.912,40         | 54.912,40         | 100,00%        |
| Costo servicio de gas                     |          |          | 43.127,94         | 43.127,94         | 100,00%        |

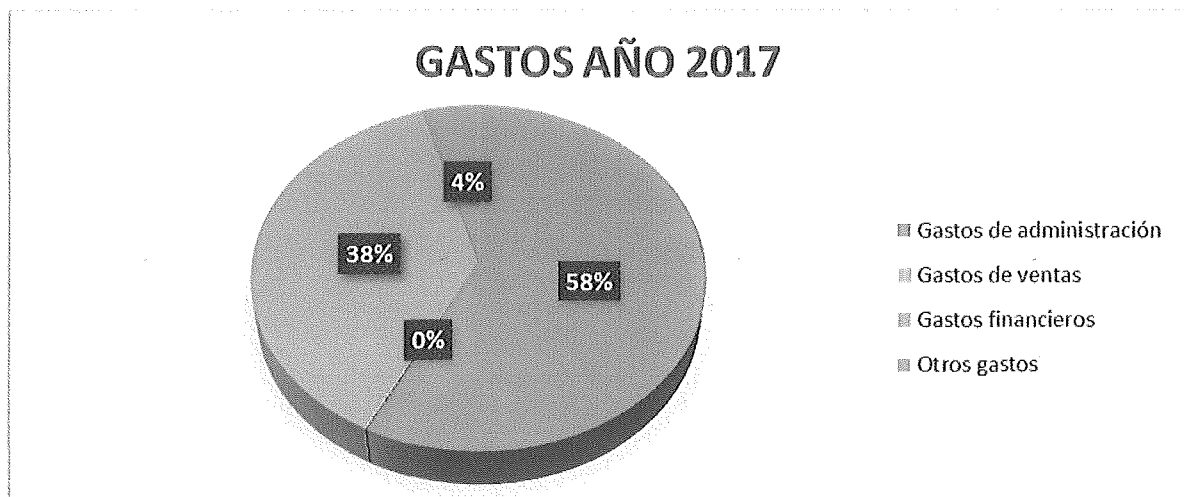


En el año 2017 se realizó reclasificaciones con el fin de visualizar los costos que generan los ingresos más importantes de la compañía, en esto podemos visualizar que el costo de Seguridad y Mantenimiento del Centro Comercial es el más importante con el 58% del total de los costos.

## 1.8 GASTOS

## GASTOS

|                              | AÑO 2015            | AÑO 2016            | AÑO 2017            | Variación           | % Variación    |
|------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------|
| <b>GASTOS</b>                | <b>2.512.704,90</b> | <b>2.242.299,60</b> | <b>1.868.579,61</b> | <b>(373.719,99)</b> | <b>-16,67%</b> |
| Gastos de administración     | 1.647.482,61        | 1.419.899,23        | 1.074.036,32        | (345.862,91)        | -24,36%        |
| Gastos de ventas             | 125.796,80          | 65.300,93           | 2.112,82            | (63.188,11)         | -96,76%        |
| Gastos financieros           | 667.139,01          | 727.150,04          | 711.638,59          | (15.511,45)         | -2,13%         |
| Otros gastos                 | 72.286,48           | 29.949,40           | 80.791,88           | 50.842,48           | 169,76%        |
| <b>PERDIDA DEL EJERCICIO</b> | <b>(252.090,11)</b> | <b>395.263,20</b>   | <b>395.744,18</b>   | <b>480,98</b>       | <b>0,12%</b>   |



En el año 2017 el gasto tiene una disminución, pero esto se da básicamente por la reclasificación de cuentas. En manera general los costos y gastos fueron muy similares al del año 2016, de ahí el hecho de que el resultado final sea similar.



## **PROPUESTA SOBRE EL DESTINO DE UTILIDADES OBTENIDAS EN EL AÑO 2017**

---

En el ejercicio fiscal 2017 se obtuvo una utilidad después del 15% de la participación de trabajadores, reserva legal, compensación de pérdidas de ejercicios anteriores de USD 123.501,35.

La propuesta del destino de estas utilidades es ponerlas a disposición de los accionistas para Reserva Facultativa.

## **RECOMENDACIONES SOBRE POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS PARA EL AÑO 2018**

---

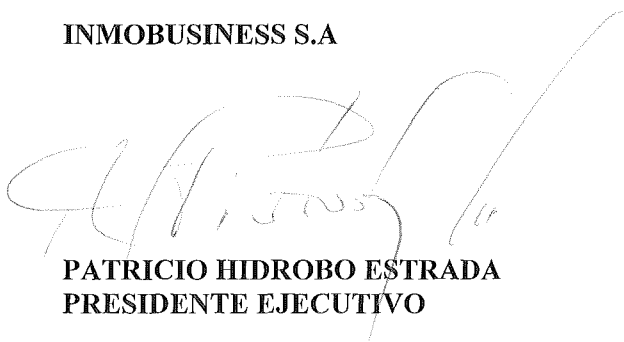
Estando el Centro Comercial en marcha, las recomendaciones en relación al año 2017 son fundamentalmente, mejorar el afianzamiento de la posición comercial de Laguna Mall en Ibarra y a nivel nacional, para lo cual los planes y estrategias del el área de marketing es vital para esta gestión.

Otra de las recomendaciones es impulsa las ventas de los espacios disponibles que todavía tiene el Centro Comercial así como de las áreas de publicidad que todavía no ha llegado a su máximo nivel de ocupación.

Mejorar y reforzar el área de mantenimiento, estamos arrancando nuestro quinto año y mucha infraestructura y equipos del centro comercial están llegando al final de su vida útil o al punto de reemplazos y mantenimientos fundamentales, lo cual es fundamental para la continuidad de la operación de los servicios del centro comercial.

Atentamente

**INMOBUSINESS S.A**



**PATRICIO HIDROBO ESTRADA**  
**PRESIDENTE EJECUTIVO**