

INMOBUSINESS S.A.

INFORME DE GERENCIA

1

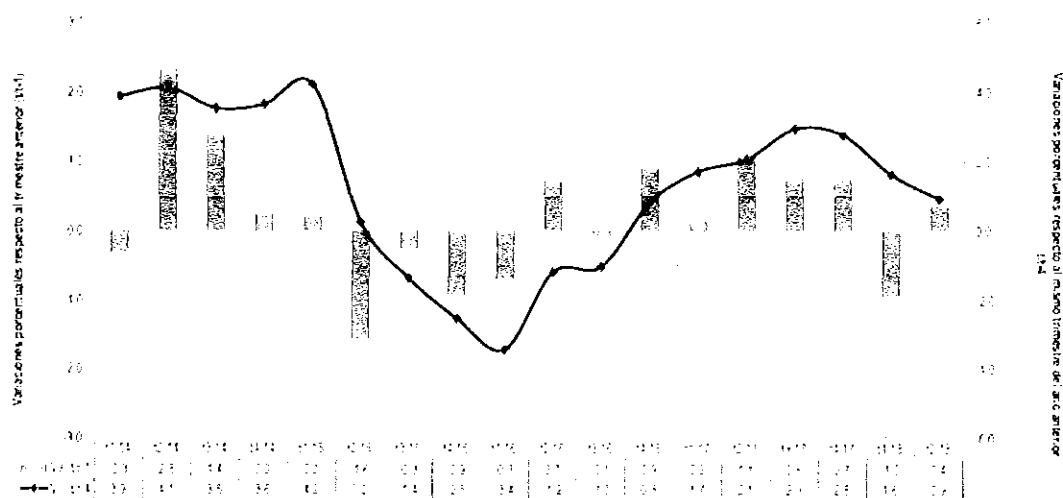
CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS:

1. SITUACIÓN ECONÓMICA

PRODUCTO INTERNO BRUTO

En el segundo trimestre de 2018, el PIB de Ecuador, a precios constantes, mostró una tasa de variación inter anual (t-t-4, respecto al segundo trimestre de 2017) de 0,9%; mientras que registró una tasa de variación trimestral de 0,4% (t-t-1, respecto al primer trimestre de 2018).

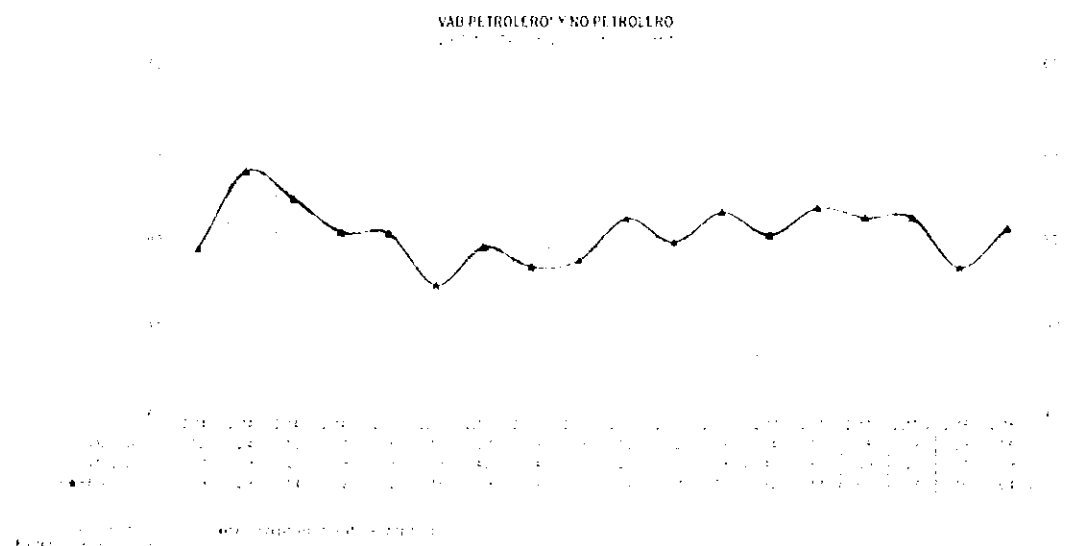
PRODUCTO INTERNO BRUTO - P.I.B.



1. *Abstract* – The abstract should be written in a clear, concise, and objective manner, summarizing the main findings of the study. It should include the purpose of the study, the methods used, the results obtained, and the conclusions drawn. The abstract should be no longer than 10% of the total length of the paper.

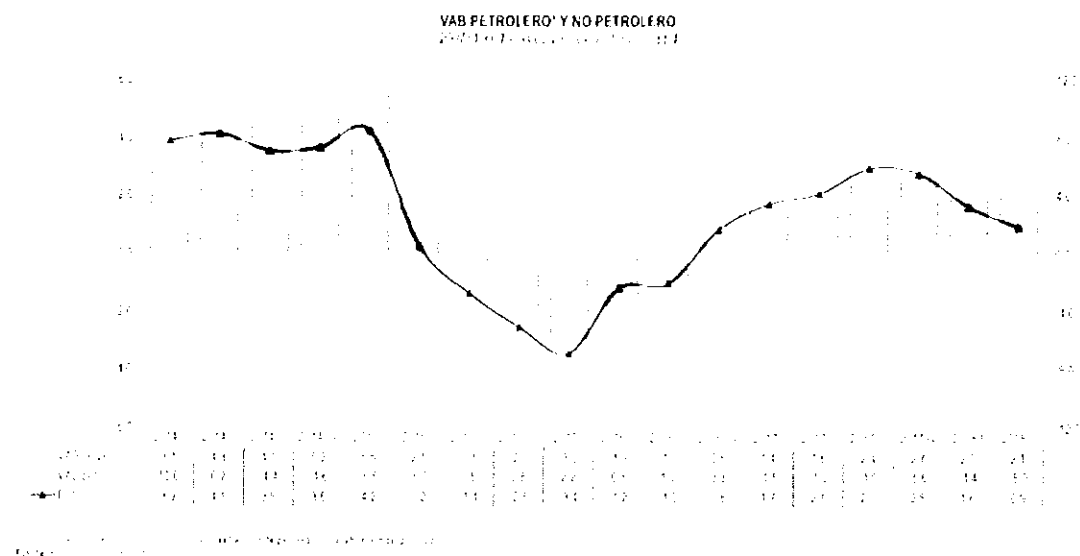
VARIACIÓN TRIMESTRAL DEL VALOR AGREGADO BRUTO PETROLERO (*) Y NO PETROLERO

En el segundo trimestre de 2018, la variación trimestral del PIB fue de 0,9%, el VAB No Petrolero registró un crecimiento de 0,0%, y el VAB Petrolero tuvo una tasa de -0,5%.

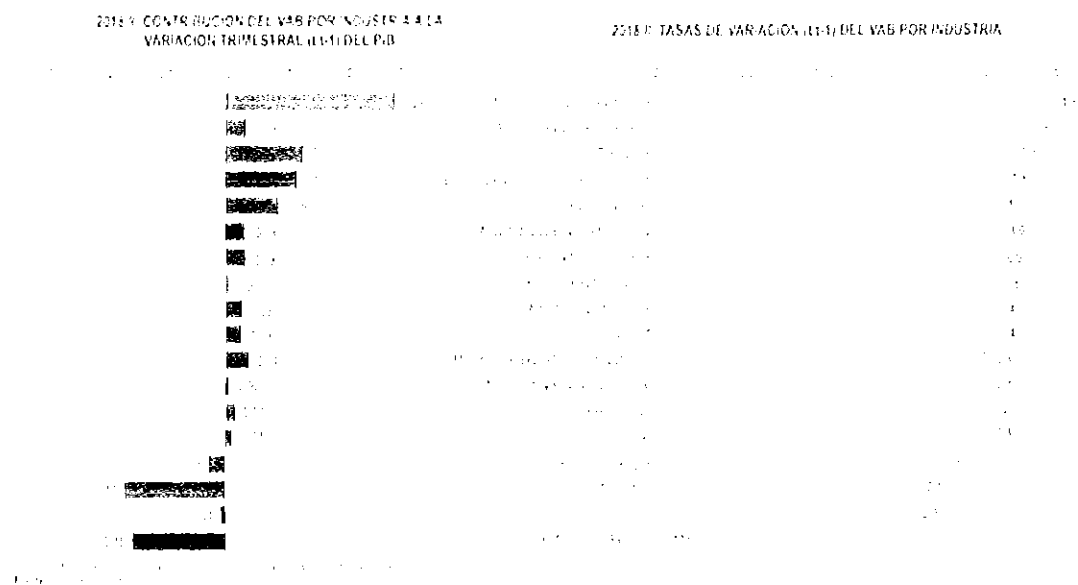


VARIACIÓN INTERANUAL DEL VALOR AGREGADO BRUTO PETROLERO (*) Y NO PETROLERO

La variación interanual del PIB fue de 0,9%, para el segundo trimestre de 2018, el VAB No Petrolero registró un crecimiento de 2,1%, mientras que el VAB Petrolero mostró una tasa de variación de -8,0%.

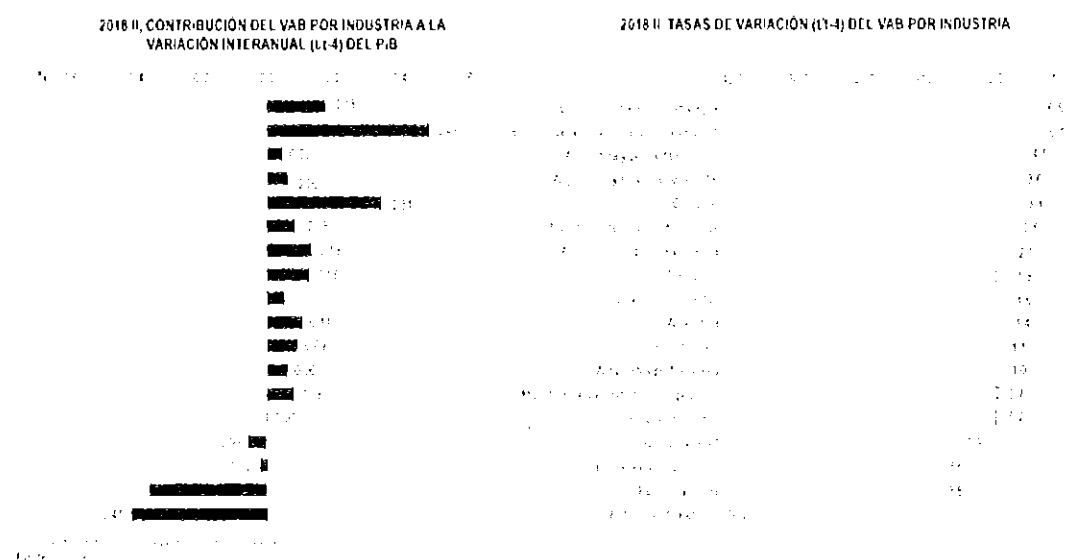


VAB POR ACTIVIDAD ECONOMICA, TRIMESTRAL (t/t-1)

[illegible]

VAB POR ACTIVIDAD ECONOMICA, INTERANUAL (t/t-4)

En cuanto a la variación en la demanda de P.B. y G.S. en las actividades económicas que presentan una mayor tasa de variación positiva fueron: Electricidad y agua (0,5 %), Enseñanza, servicios sociales y de salud (0,7 %), Agricultura, ganadería y caza (4,4 %), Alojamiento (3,6 %), Comercio (3,3 %).



PRODUCCION PETROLERA

La Producción Nacional Petrolera en agosto de 2018 presentó un aumento de 2.3 % respecto al mes pasado, con el cumplimiento del plan de producción establecido en el Plan Anual de Producción 2018. Las empresas que incrementaron sus producciones a partir de enero de 2017, fueron las compañías privadas, dentro de las Petroleras E.P. Petrobras y Petrobras E.P., mientras que las Compañías Privadas, aumentaron su producción en 3.5 %.

	Producción Petrolera						Tasa de Cumplimiento					
	Enero a Agosto 2018			Enero a Agosto 2017			Enero a Agosto 2018			Enero a Agosto 2017		
	2018	2017	2016	2018	2017	2016	2018	2017	2016	2018	2017	2016
Producción Nacional Crudo y Campo	1017	1017	1020	996	971	971	101.7	101.7	101.7	101.7	101.7	101.7
- Petroleras E.P.	714	714	714	714	714	714	101.7	101.7	101.7	101.7	101.7	101.7
- Compañías Privadas	122	122	122	122	122	122	101.7	101.7	101.7	101.7	101.7	101.7
- Compañías Privadas E.P.	171	171	171	171	171	171	101.7	101.7	101.7	101.7	101.7	101.7
- Compañías Privadas E.P.	49	49	49	49	49	49	101.7	101.7	101.7	101.7	101.7	101.7

	Producción Petrolera					
	Enero a Agosto 2018			Enero a Agosto 2017		
	2018	2017	2016	2018	2017	2016
Producción Nacional Crudo y Campo	1017	1017	1020	996	971	971
- Petroleras E.P.	714	714	714	714	714	714
- Compañías Privadas	122	122	122	122	122	122
- Compañías Privadas E.P.	171	171	171	171	171	171
- Compañías Privadas E.P.	49	49	49	49	49	49

La producción diaria de crudo para las Empresas Públicas alcanzó un promedio de 413.1 miles de barriles en agosto de 2018. De ese total, el 100 % corresponde a la producción de Petrobras E.P. Luego de asumir la producción de la Operadora Río Napo, EP Petrobras no registró producción de petróleo, sobre la base de lo establecido en el Decreto Ejecutivo No. 1351-A, de 2 de enero de 2013.

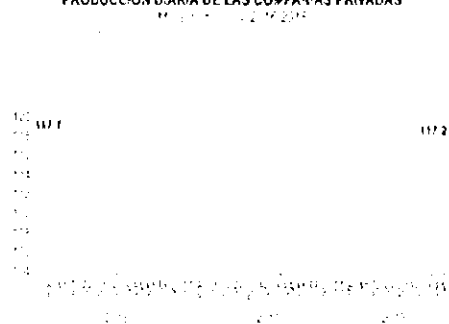
PRODUCCIÓN DIARIA DE EP PETROECUADOR, PETROAVAZONAS EP Y OPERADORA RIO NAPO



Nota: Los datos de producción diaria de crudo de las empresas públicas se basan en la información reportada por las mismas a la Dirección General de Estadística y Censos.

Elaboración: Dirección General de Estadística y Censos

PRODUCCIÓN DIARIA DE LAS COMPAÑÍAS PRIVADAS

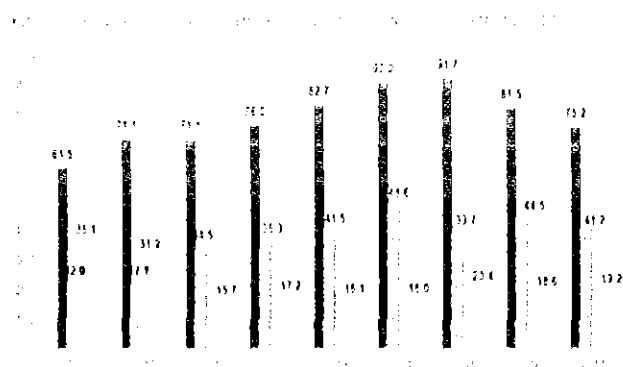


Para las Compañías Privadas, la producción de crudo diario en agosto de 2018 fue de 117.2 miles de barriles, cantidad similar a la alcanzada en el anterior mes, cuando se reportó una producción de 117.3 miles de barriles.

EXPORTACIONES DE PETROLEO DE LAS EMPRESAS PUBLICAS

Entre 2016 y 2017, se observa que el cambio en la modalidad de pago pasó de la prestación de servicios, tanto para las exportaciones de petróleo de las Empresas del Estado, a pagar en efectivo, como el petróleo como efecto de la venta de los productos petrolíferos a nivel mundial.

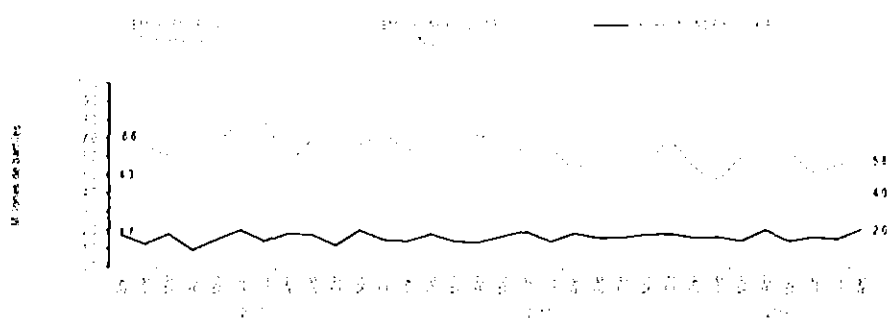
La Secretaría de Hidrocarburos exportó el equivalente a la tarifa pagada en especie a las Compañías Privadas por el servicio de explotación petrolera bajo la modalidad de prestación de servicios. En 2017, las exportaciones alcanzaron 19.2 millones de barriles.



Elaboración: Secretaría de Hidrocarburos
 Fuente: Subsecretaría de Explotación y Comercialización
 Elaboración: Subsecretaría de Explotación y Comercialización

EXPORTACIONES DE PETROLEO DE LAS EMPRESAS PRIVADAS

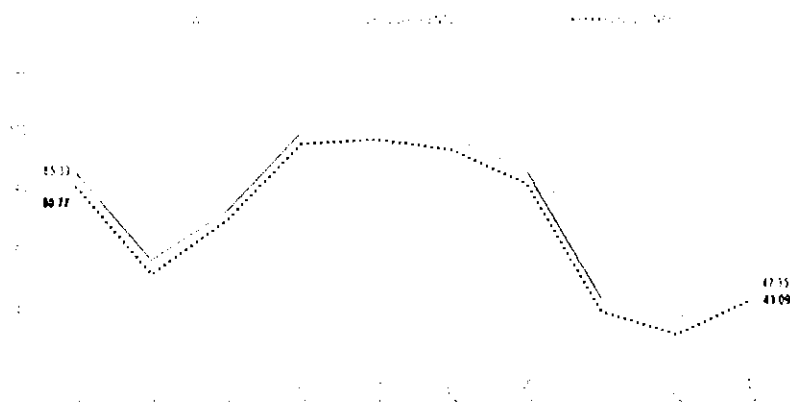
En agosto de 2016, las exportaciones de crudo se ubicaron en 11.8 millones de barriles, 9.7 millones de 2017, de las cuales la Secretaría de Hidrocarburos exportó 2.0 millones de barriles, equivalente a la tarifa pagada en especie a las Compañías Privadas por la prestación del servicio de explotación petrolera. La diferencia, 9.8 millones de barriles fueron exportados por EP Petrobrás.



Elaboración: Secretaría de Hidrocarburos
 Fuente: Subsecretaría de Explotación y Comercialización
 Elaboración: Subsecretaría de Explotación y Comercialización

PRECIOS DE LOS CRUDOS ORIENTE, NAPO Y WTI

Desde agosto de 2014, los precios internacionales del petróleo han presentado una tendencia a la baja, determinada por el exceso de oferta de crudo en el mercado internacional. En 2017, los precios de los crudos en el interior de los países



WORLD ENERGY

PRECIOS DE LOS CRUDOS ORIENTE, NAPO Y WTI

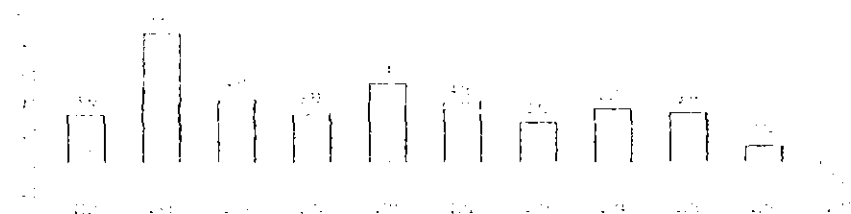
El West Texas Intermediate (WTI) a agosto de 2018 registró un valor promedio de 68.0 USD bbl, mostrando un incremento en su precio de 41.6% con relación a similares del 2017. Los precios del crudo Oriente y Napo alcanzaron un incremento anual 45.5% y 38.5%, respectivamente, con relación a agosto de 2017.



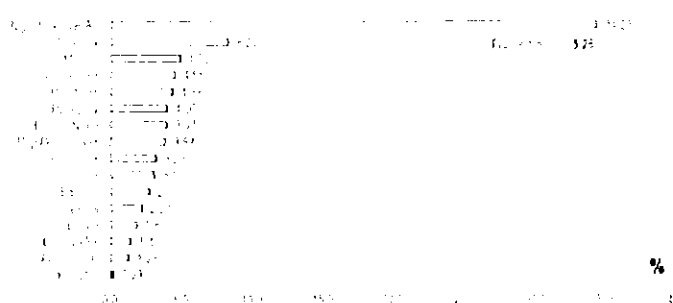
WORLD ENERGY

INFLACION ANUAL DEL IPC A DICIEMBRE DE CADA AÑO

Porcentajes, 2007 - 2017



INFLACIÓN INTERNACIONAL

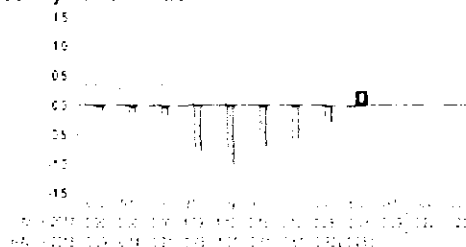


De 16 países analizados en la mayoría de América Latina la variación anual de precios del Ecuador fue la más baja en septiembre de 2018.

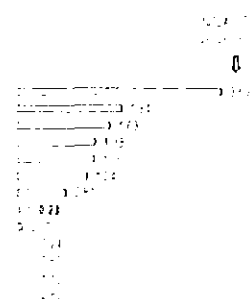
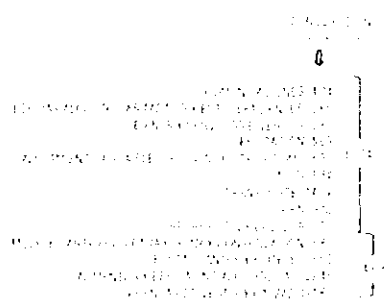
Elaboración: Unidad de Estudios Económicos, Banco Central del Ecuador

INFLACIÓN ANUAL DEL IPC Y POR DIVISIONES DE BIENES Y SERVICIOS

Porcentajes, 2017 - 2018

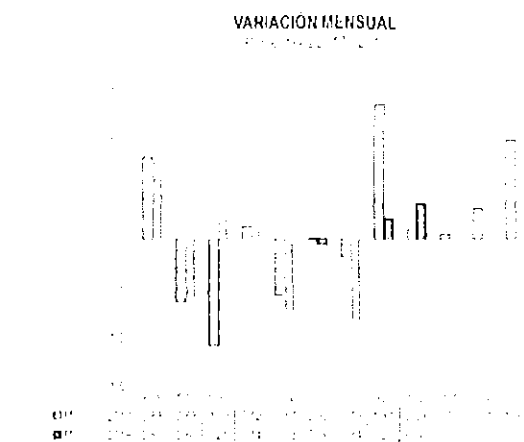


La variación anual de precios del mes de agosto fue de 0.23%, resultado con el cual se revirtió el comportamiento negativo de los 12 meses inmediatamente anteriores. Considerando las divisiones de bienes y servicios, 8 agrupaciones que ponderaron el 56.04%, presentaron variaciones positivas, siendo alimentos y bebidas alcohólicas, tabaco y alifolios las 2 agrupaciones de mayor porcentaje. En las restantes 4 agrupaciones que en conjunto ponderaron el 43.96%, se observó resultados negativos, siendo prendas de vestir y calzado y alquileres y bebidas no alcohólicas las 2 de mayor cambio porcentual.



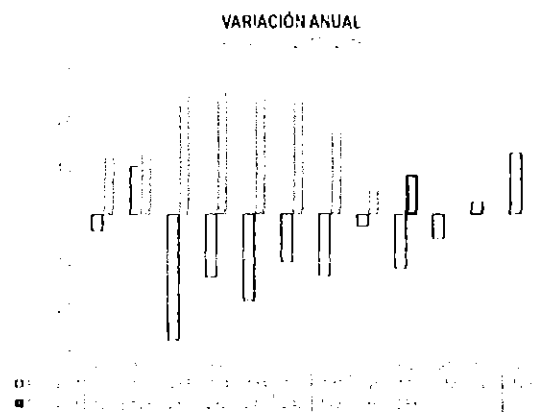
Elaboración: Unidad de Estudios Económicos, Banco Central del Ecuador

IPP DE DISPONIBILIDAD NACIONAL



En el mes de análisis, la disponibilidad del IPP fue de 0,65, a interior del indicador y por secciones, la de mayor variación fue por el sector agrícola, que en el período 0,65, según de la disponibilidad de la población urbana de 0,65.

La variación del IPP fue de 0,83, siendo las mayores variaciones en los sectores de agricultura y ganadería, que en el período 2,46, según de la disponibilidad de la población urbana de 0,65.



Fuente: INEC, 2018

RESUMEN NACIONAL URBANO DE LOS INDICADORES DE MERCADO LABORAL

Porcentajes, sep. 2013 – sep. 2018

CLASIFICACIÓN DE LA POBLACIÓN URBANA DEL ECUADOR

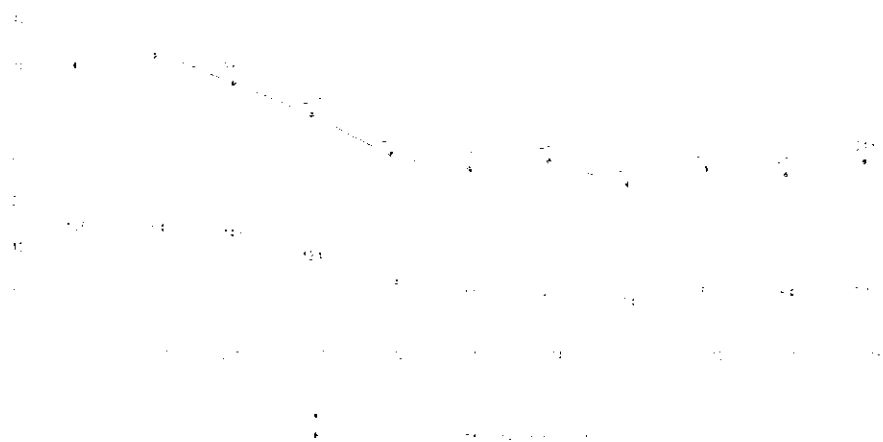
CLASIFICACIÓN DE LA POBLACIÓN	sep-13	sep-14	sep-15	sep-16	sep-17	sep-18
Población Económicamente Activa (PEA)	2.170.000	2.170.000	2.170.000	2.170.000	2.170.000	2.170.000
Empleados	1.170.000	1.170.000	1.170.000	1.170.000	1.170.000	1.170.000
Autónomos	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Desempleados	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Subempleados	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Población Económicamente Inactiva (PEI)	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Desempleados	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Población Económicamente Inactiva (PEI)	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000

Fuente: INEC, 2018

POBREZA Y POBREZA EXTREMA

Porcentajes, jun. 2008 - jun. 2018

La tasa de pobreza a nivel nacional se ubicó en 24,6 por ciento en junio de 2018, disminuyendo 12,7 puntos porcentuales con respecto a la tasa registrada en el mismo mes de 2008. La tasa de extrema pobreza a nivel nacional se ubicó en 5,9 por ciento en junio de 2018.

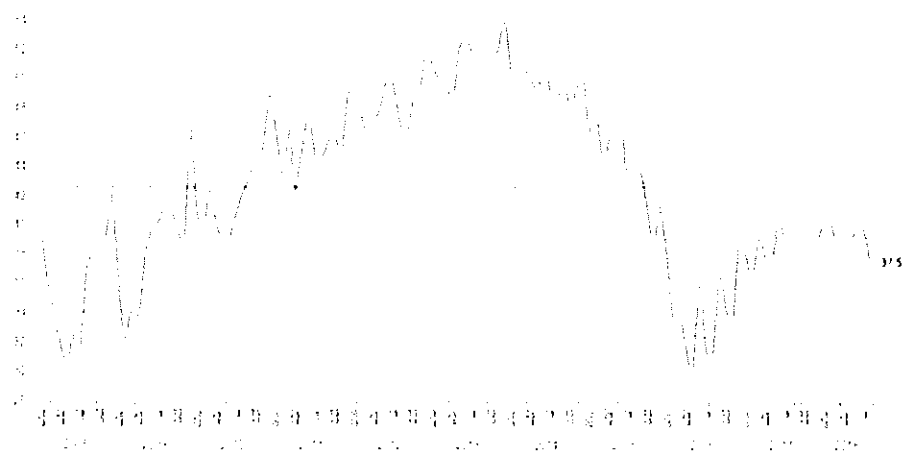


Elaboración: INEGI

INDICE DE CONFIANZA AL CONSUMIDOR

ene. 2008 - ago. 2018

El Índice de Confianza del Consumidor (ICC) registró 37.5 puntos en agosto de 2018. La tendencia de la serie desde junio de 2016 es creciente.

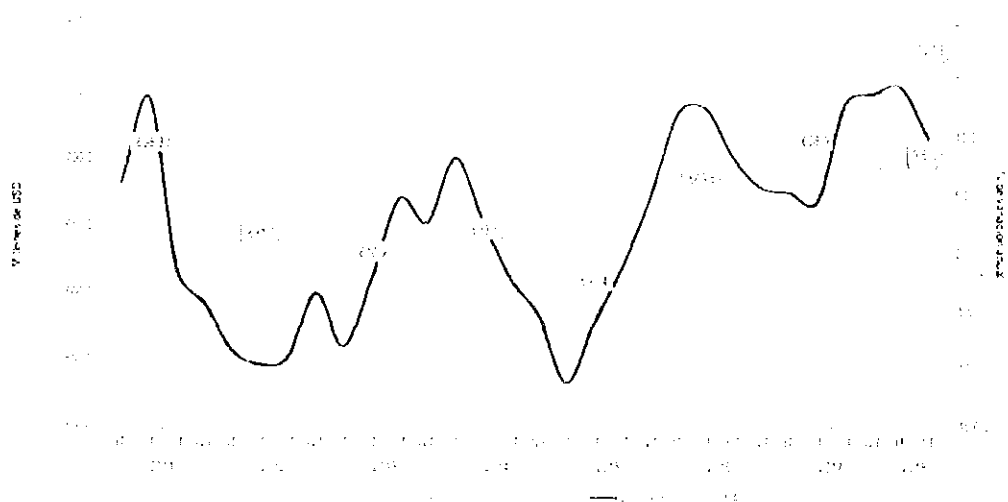


Elaboración: INEGI

COMPORTAMIENTO DE LAS REMESAS DE TRABAJADORES RECIBIDAS

2011.I - 2018.II

Los flujos de remesas de trabajadores en el segundo trimestre de 2018 sumaron USD 777.0 millones, lo que representa un incremento con el primer trimestre de 2018 (USD 715.7 millones) y 9.9% con el segundo trimestre de 2017 (USD 699.9 millones). Si se comparan los flujos de remesas en los segundos trimestres, se observa que los valores de remesas recibidas en el segundo trimestre de 2018 son los más altos de la serie.

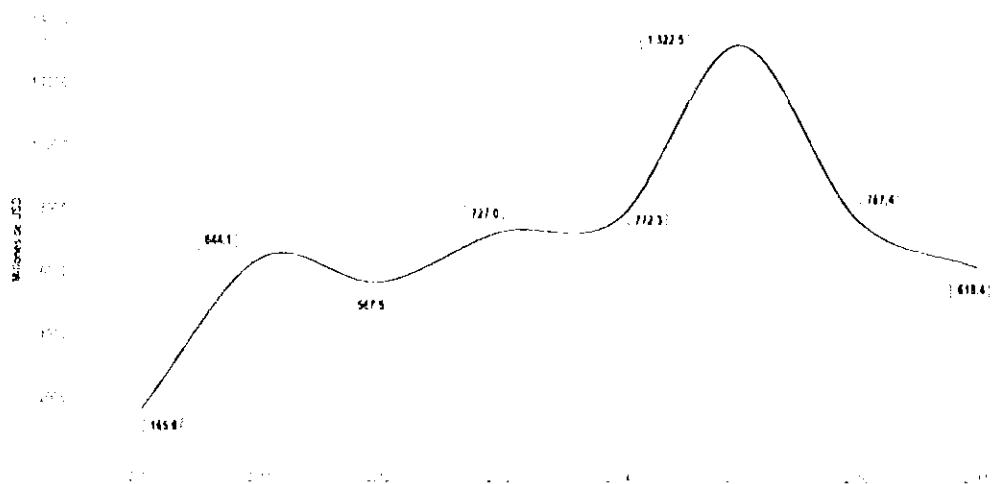


Fuente: BCB

INVERSION EXTRANJERA DIRECTA

2010 - 2017

Los flujos de Inversión Extranjera Directa en el periodo 2010 - 2017 muestran un comportamiento irregular. La IED para 2017 fue de USD 618.4 millones, mucho inferior al registrado en 2016 (USD 767.4 millones) en USD -149.0 millones. La mayor parte de la IED en 2017 se canalizó principalmente a ramas productivas como industria manufacturera, agricultura, silvicultura, caza y pesca, comercio, servicios prestados a empresas, explotación de minas, carbón y petróleo.

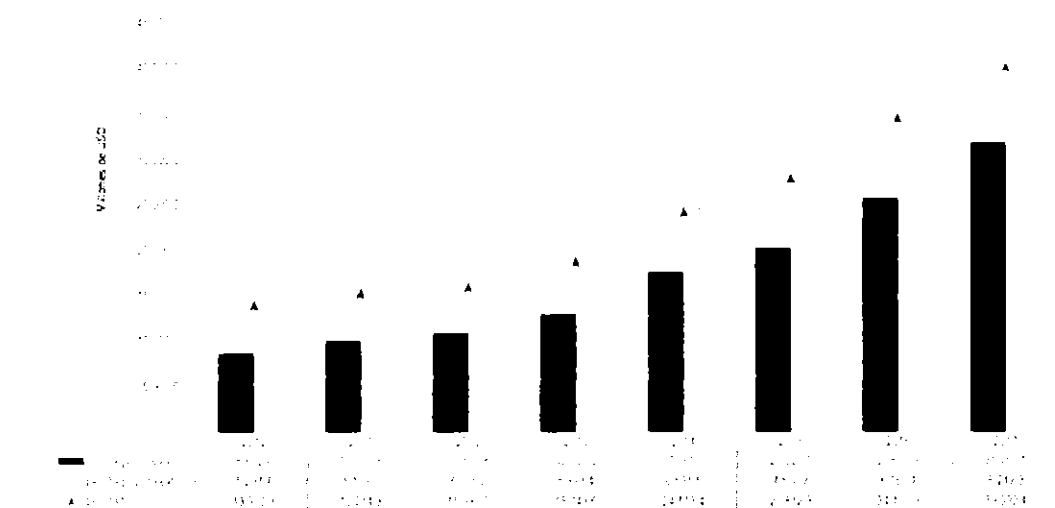


Fuente: BCB

SALDO DE LA DEUDA EXTERNA TOTAL, PUBLICA Y PRIVADA

2010 - 2017

A diciembre de 2017 el saldo de la deuda externa total es de 10.315.000 millones de dólares, lo que representa un 40,52% del PIB. Entre 2010 y 2017 la deuda externa total en el exterior creció 3.507.000 millones de dólares, lo que representa el 33,3% del PIB.



Fuente: BCU, BCU, BCU

Fuentes:

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

www.ecuadorencifras.gob.ec

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 la actualidad se tiene un promedio de 320.000 visitantes al mes a nuestro centro comercial.

En el ámbito comercial

En el año 2018 tuvo 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 2017 hemos logrado aumentar el porcentaje de ocupación del 96% al 98% 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 la absorción con éxito del área de seguridad que estaba manejada por una empresa externa, 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.

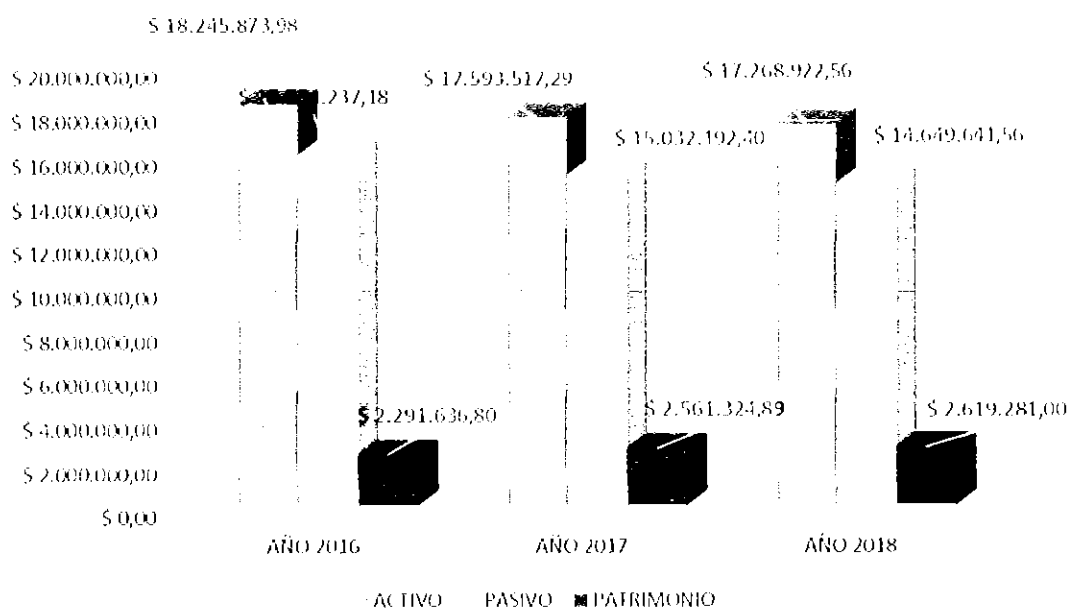
RESULTADOS OPERACIONALES Y FINANCIEROS DE LA COMPAÑÍA

ESTRUCTURA FINANCIERA: realizaremos un análisis comparativo de la Empresa de los años 2015, 2016 y 2018.

1.- BALANCE GENERAL

La estructura financiera de Inmobusiness S.A. está manteniéndose similar tanto en los años 2016 – 2017 – 2018, debido a la estabilidad en las transacciones de estos últimos 3 años, lo cual esperamos se sigan manteniendo.

ESTRUCTURA INMOBUBUSINESS



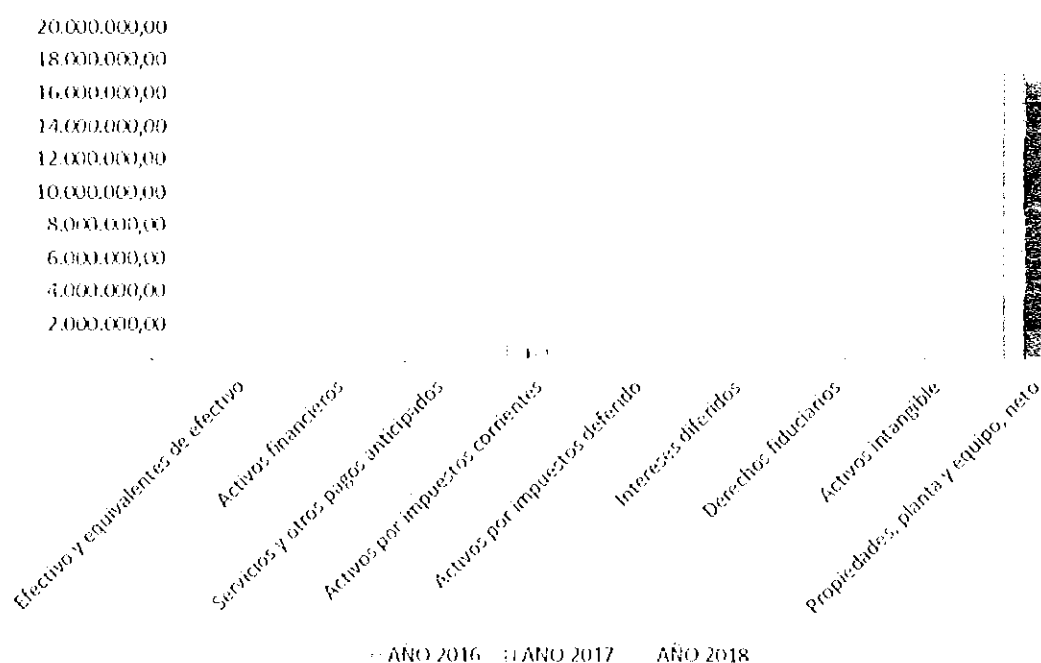
ESTRUCTURA	AÑO 2016	AÑO 2017	AÑO 2018
ACTIVO	\$ 18.245.873,98	\$ 17.593.517,29	\$ 17.268.922,56
PASIVO	\$ 15.954.237,18	\$ 15.032.192,40	\$ 14.649.641,56
PATRIMONIO	\$ 2.291.636,80	\$ 2.561.324,89	\$ 2.619.281,00

En general entre los activos y pasivos se nota un decrecimiento constante entre los años 2016, 2017 y 2018. 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 2.619.281,00.

1.2 ACTIVO

ACTIVO					
	AÑO 2016	AÑO 2017	AÑO 2018	Variación	% Variación
ACTIVO	18.243.785,87	17.593.517,29	17.268.922,56	(324.594,73)	-1,84%
ACTIVOS CORRIENTES:	936.005,95	752.112,17	898.759,79	146.647,62	19,50%
Efectivo y equivalentes de efectivo	6.082,92	45.868,60	43.297,52	(2.571,08)	-5,61%
Activos financieros	65.189,99	81.661,37	136.260,23	54.598,86	66,86%
Servicios y otros pagos anticipados	67.800,25	7.511,56	375.115,21	367.603,65	4893,84%
Activos por impuestos corrientes	786.497,06	596.540,57	304.091,35	(292.449,22)	-49,02%
Activos por impuestos diferido	750,32	4.802,72	10.605,66	5.802,94	120,83%
Intereses diferidos	9.685,41	9.685,41	9.685,41	-	0,00%
Derechos fiduciarios	2.088,11	6.041,94	19.704,41	13.662,47	226,13%
ACTIVOS NO CORRIENTES:	17.307.779,92	16.841.405,12	16.370.162,77	(471.242,35)	-2,80%
Activos intangible	2.800,00	1.456,00	112,00	(1.344,00)	-92,31%
Propiedades, planta y equipo, neto	17.304.979,92	16.839.949,12	16.370.050,77	(469.898,35)	-2,79%

ESTRUCTURA ACTIVO INMOBUBINESS



Los activos corrientes de la empresa han tenido un incremento en relación al año 2017 del 19.50% que se da por el registro de anticipo proveedores entregado a Consorcio Royal en el año 2018, con la cual se liquidó la deuda que se mantenía.

1.3 PASIVOS

PASIVO

	AÑO 2016	AÑO 2017	AÑO 2018	Variación	% Variación
PASIVO	15.954.237,18	15.032.192,40	14.649.641,56	(382.550,84)	-2,54%
PASIVOS CORRIENTES:	6.121.131,30	3.272.926,41	4.459.013,33	1.186.086,92	36,24%
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas	5.034.279,01	1.323.199,29	1.051.185,98	(272.013,31)	-20,56%
Obligaciones con Instituciones Financieras	967.028,45	1.011.296,79	1.141.374,94	130.078,15	12,86%
Pasivos por impuestos corrientes	10.207,71	30.320,20	14.144,88	(16.175,32)	-53,35%
Provisiones por pagar empleados	44.495,49	36.806,10	40.691,54	3.885,44	10,56%
Obligaciones corrientes con el IESS	3.451,73	4.526,60	4.433,87	(92,73)	-2,05%
Participación trabajadores por pagar	59.289,48	59.361,63	45.691,20	(13.670,43)	-23,03%
Anticipos recibidos cliente	2.379,43	605,19	351,80	(253,39)	-41,87%
Cuenta por pagar relacionadas		806.810,61	2.161.139,12	1.354.328,51	167,86%
PASIVOS NO CORRIENTES:	9.833.105,88	11.759.265,99	10.190.628,23	(1.568.637,76)	-13,34%
Obligaciones con Instituciones Financieras no	4.061.200,71	7.016.457,16	5.824.530,19	(1.191.926,97)	-16,99%
Otras cuentas por pagar	1.767.546,35	1.137.546,35	1.137.546,35	-	0,00%
Ingresos diferidos	4.004.358,82	3.605.262,48	3.228.551,69	(376.710,79)	-10,45%

ESTRUCTURA PASIVO INMOBUSINESS



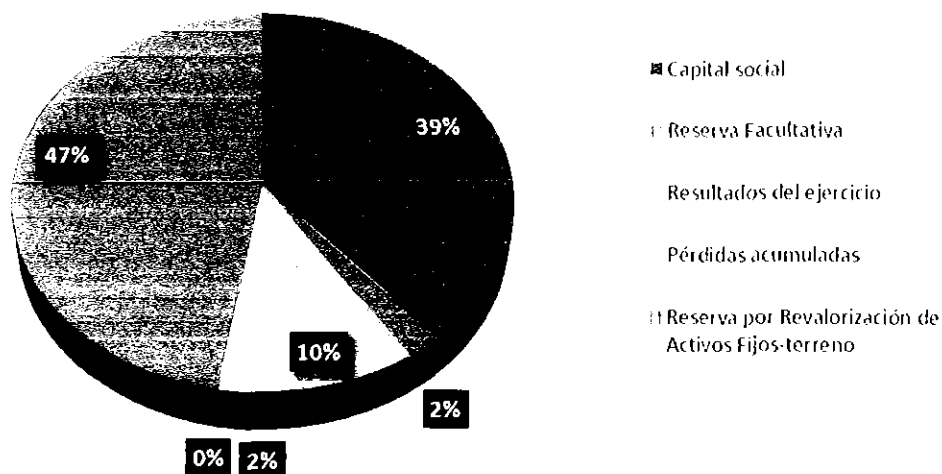
En el año 2017 existe un aumento de obligaciones a corto plazo de 36.24% que corresponde a cuentas por pagar relacionados, por préstamos entregados a la compañía para la operatividad del

Centro Comercial. Por el contrario en el Pasivo no corriente existe una disminución del -13.34% debido a que en el año transcurrido se han cancelado valores según tablas de amortizaciones de préstamos con Instituciones Financieras, lo que implica que las deuda vaya disminuyendo.

1.4 PATRIMONIO

PATRIMONIO					
	AÑO 2016	AÑO 2017	AÑO 2018	Variación	% Variación
PATRIMONIO	2.291.636,80	2.557.454,49	2.619.281,00	61.826,51	2,42%
Capital social	1.010.000,00	1.010.000,00	1.010.000,00	-	0,00%
Reserva legal	38.433,74	52.156,11	58.338,76	(6.182,65)	-11,85%
Reserva facultativa	0,43	128.448,98	251.950,33	(123.501,35)	-96,15%
Resultados del ejercicio	128.448,55	123.501,35	55.643,86	67.857,49	54,94%
Pérdidas acumuladas	(128.593,97)	-	-	-	0,00%
Reserva por Revalorización de Activos Fijos	1.243.348,05	1.243.348,05	1.243.348,05	-	0,00%
Importes reconocidos en otros resultados	-	3.870,40	-	3.870,40	100,00%
PASIVO Y PATRIMONIO	18.245.873,98	17.589.646,89	17.268.922,56	(320.724,33)	(0,02)

ESTRUCTURA PATRIMONIO AÑO 2018

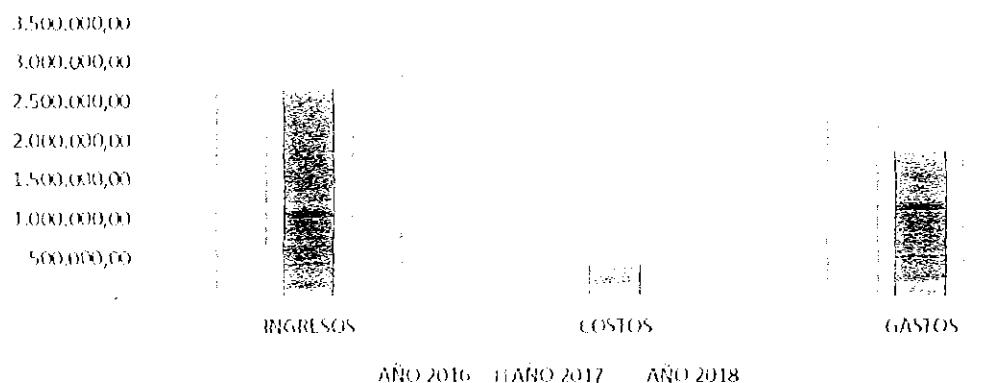


El incremento patrimonial del 2.42%, está dado: Por las ganancias de los últimos tres años, lo que ha producido que año a año el patrimonio incremente.

1.5 ESTADO DE RESULTADOS

	AÑO 2016	AÑO 2017	AÑO 2018	Variación	% Variación
INGRESOS	2.637.562,80	2.667.916,39	2.924.543,99	256.627,60	100,00%
COSTOS	-	403.592,60	357.548,99	(46.043,61)	15,13%
GASTOS	2.242.299,33	1.868.579,61	2.262.387,00	393.807,39	70,04%
UTILIDAD DEL EJERCICIO	395.263,47	395.744,18	304.608,00	(91.136,18)	14,83%

INGRESOS, COSTOS Y GASTOS



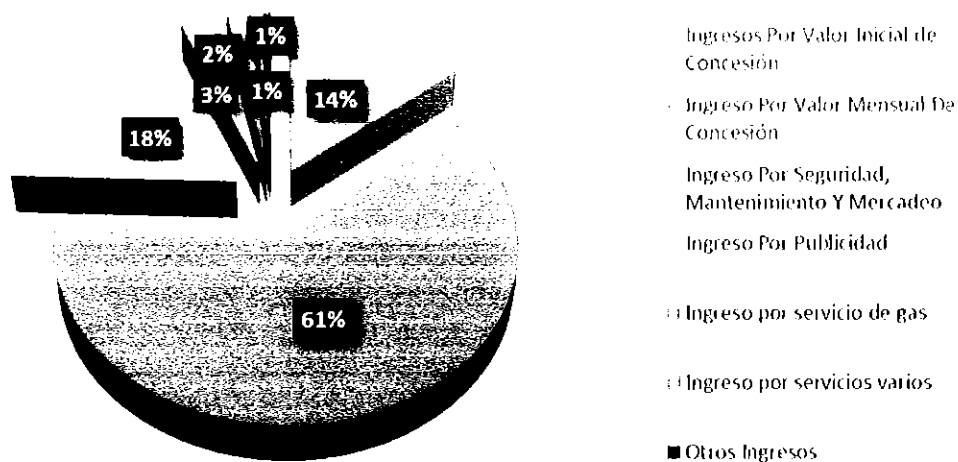
Los ingresos de los años 2018 en relación al 2016 y 2017 tuvieron un incremento 9.62% debido a la concesión de casi el 100% de locales comerciales, sin embargo el aumento también se dio en los costos y gastos por el 9.67% correspondiente al calor considerado como gasto del pago realizado a Consorcio Royal.

1.6 INGRESOS

INGRESOS

	AÑO 2016	AÑO 2017	AÑO 2018	Variación	% Variación
INGRESOS	2.637.562,80	2.667.916,39	2.924.543,99	256.627,60	9,62%
Ingresos Por Valor Inicial de Concesión	530.398,55	435.030,62	414.623,12	(20.407,50)	-4,69%
Ingreso Por Valor Mensual De Concesión	1.400.479,36	1.569.967,82	1.796.056,26	226.088,44	14,40%
Ingreso Por Seguridad, Mantenimiento Y Mercado	491.479,42	517.315,45	533.156,57	15.841,12	3,06%
Ingreso Por Publicidad	35.455,33	87.860,27	90.613,94	2.753,67	3,13%
Ingresos Bll	17.480,89	-	-	-	0,00%
Arriendo de espacios técnicos	25.835,83	-	-	-	0,00%
Ingreso por servicio de gas	50.528,40	48.507,04	56.130,33	7.623,29	15,72%
Ingreso por servicios varios	758,52	941,90	13.775,07	12.833,17	1362,48%
Ingreso campañas publicitarias	71.462,01	-	-	-	0,00%
Otros Ingresos	13.684,49	8.293,29	20.188,70	11.895,41	143,43%

INGRESOS 2018



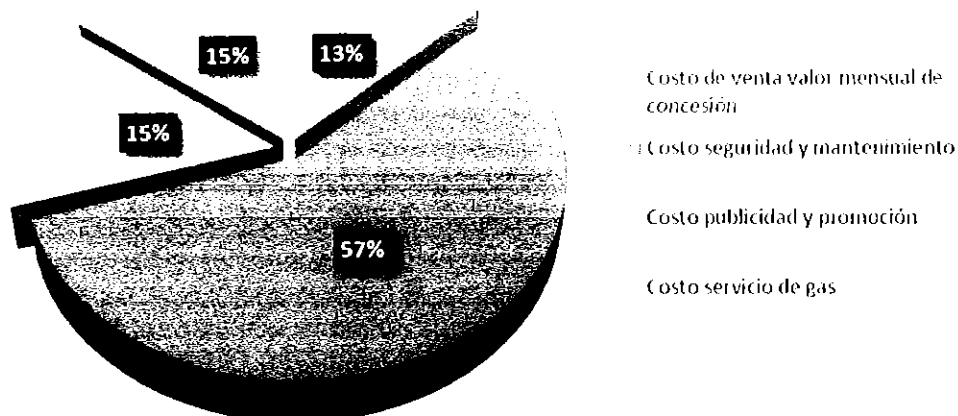
La variación de los ingresos se da por las renegociaciones de los rubros que pagan las concesionarias por concepto de Valores Mensuales de Concesión de todo el año, siendo este el rubro de mayor importancia; y por la amortización de los ingresos diferidos realizados por el período 2018.

1.7 COSTOS

COSTOS

	AÑO 2016	AÑO 2017	AÑO 2018	Variación	% Variación
COSTOS	-	403.592,60	357.548,99	(46.043,61)	-11,41%
Costo de venta valor mensual de concesión		70.662,87	46.592,87	(24.070,00)	-34,06%
Costo seguridad y mantenimiento		234.889,39	204.926,42	(29.962,97)	-12,76%
Costo publicidad y promoción		54.912,40	53.247,85	(1.664,55)	-3,03%
Costo servicio de gas		43.127,94	52.781,85	9.653,91	22,38%

COSTOS AÑO 2018

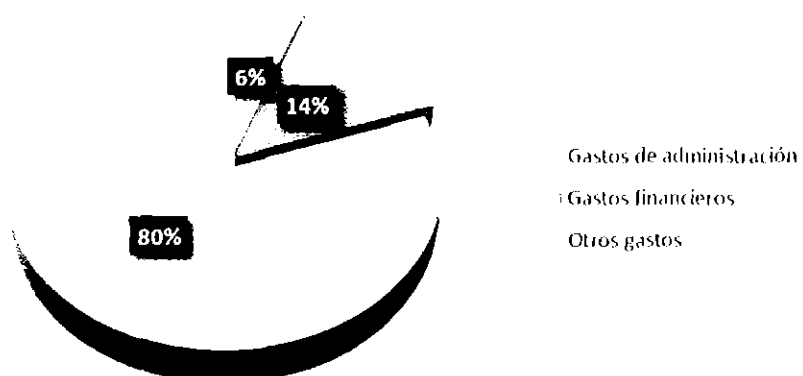


Los costos tienen una variación de disminución con respecto al ejercicio anterior debido a la política de austeridad implementada por la administración.

1.7 GASTOS

GASTOS					
	AÑO 2016	AÑO 2017	AÑO 2018	Variación	% Variación
GASTOS	2.242.299,33	1.868.579,61	2.262.387,00	393.807,39	21,08%
Gastos de administración	1.419.899,23	1.076.149,14	1.098.602,36	22.453,22	2,09%
Gastos de ventas	65.300,93	-	-	-	0,00%
Gastos financieros	727.150,04	711.638,59	766.760,80	55.122,21	7,75%
Otros gastos	29.949,13	80.791,88	397.023,84	316.231,96	391,42%
UTILIDAD DEL EJERCICIO	395.263,47	395.744,18	304.608,00	(91.136,18)	-23,03%

GASTOS AÑO 2018



En el año 2018 el aumento de gastos fue del 21.08%, debido principalmente al rubro correspondiente a otros gastos, ya que en este año se realizó la cancelación total de la obligación con Consorcio Royal, lo cual ocasionó un incremento considerable en los gastos.

PROPUESTA SOBRE EL DESTINO DE UTILIDADES OBTENIDAS EN EL AÑO 2018

En el ejercicio fiscal 2018 se obtuvo una utilidad después del 15% de la participación de trabajadores, reserva legal, de USD 55.643,86.

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 2018 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.

Incrementar los valores de concesión a empresas y marcas del centro comercial que tienen al momento condiciones que pueden ser consideradas bajas en relación otras empresas que tienen condiciones que en el mercado se consideran normales.

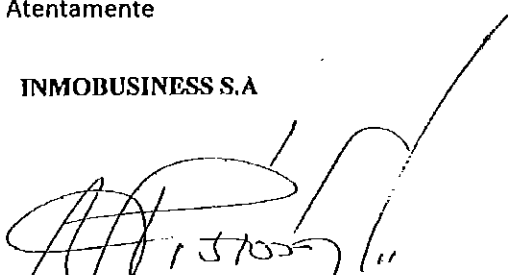
Analizar y de ser necesario desarrollar un plan de crecimiento en parqueaderos y en las áreas explotables del centro comercial.

Otra de las recomendaciones es impulsa las ventas de los pocos 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 sexto año y mucha infraestructura y equipos del centro comercial han llegando al final de su vida útil o al punto de reemplazos y mantenimientos fundamentales, lo cual es primordial para la continuidad de la operación de los servicios del centro comercial.

Atentamente

INMOBUSINESS S.A



PATRICIO HIDROBO ESTRADA
PRESIDENTE EJECUTIVO