



INFORME DE GERENCIA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

Señores

**JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
LA PLAZASHOPP S.A.**

Presente.-

Estimados miembros de la Junta General de accionistas de la compañía LA PLAZASHOPP SA., en cumplimiento a lo establecido en la Ley de Compañías en su Art. 263, y en base a la atribución que el mismo cuerpo legal confiere a esta Junta en su Art. 231, a continuación presento el informe de actividades correspondiente al ejercicio fiscal del año 2017, en mi calidad de Gerente General y Representante Legal de la compañía.

El objeto social de la compañía es la organización, instalación y administración de almacenes, mercados, supermercados y demás locales comerciales.

SITUACIÓN ECONÓMICA DEL PAÍS

Este año tuvimos cambio de Presidente Constitucional del Ecuador. La campaña política y las elecciones marcaron momentos con tensión en el país. Varios concesionarios esperaban los resultados de las votaciones para decidir su permanencia en el Centro Comercial, pues las políticas económicas con las cuales arrancó el año no eran propicias para el crecimiento de varios tipos de negocios. La inflación en el país terminó con decrecimiento, lo cual reflejó de cierta manera los resultados comerciales suscitados. El impacto recibido por la devaluación de la moneda colombiana cada vez fue mermando y los compradores prefirieron adquirir productos en este mismo país. En todo caso los últimos meses del año se observó un crecimiento de compradores a los locales del Centro Comercial, consiguiendo un mes de diciembre con mejores indicadores en ventas en relación al último par de años.

ASPECTOS GENERALES

En el transcurso del año se fueron presentando inversionistas en busca de locales comerciales. Varios de ellos buscaban superficies mayores a los 100m² pues eran parte de importantes cadenas del país. De igual manera la demanda de espacios para islas fue aumentando con el transcurso de los meses. Ante esto se tomó la decisión de solicitar devolución de espacios a negocios que tenían problemas de cartera o problemas



comerciales hacia sus clientes (Esto con el objetivo de ingresar nuevas marcas en islas y de unificar locales para conseguir mayores espacios). La negociación de valores mensuales aún se mantiene difícil, pues varios locales existentes aun solicitan descuentos en sus pagos, y las nuevas marcas que buscan concesión plantean nuevas formas de negociación para reducir su riesgo.

ASPECTO OPERATIVO Y COMERCIAL

Durante el año 2017 La Plazashopp S.A. consiguió cerrar el año con todos los locales concesionados. Se realizó varias campañas de mercadeo para motivar la preferencia de compra en este Centro Comercial. Además que cada campaña buscaba incluir a los concesionarios con la Administración a través de estrategias para promocionar directamente sus marcas, rebajas y productos con espacios en redes sociales, radios, áreas comunales, etc. Dentro del tenant mix hubieron las siguientes variaciones:

Se concesionó espacio a la tienda BORN, propiedad de Bebemundo, luego de un proceso de negociación de 8 meses. A inicios de año se recuperó el espacio donde funcionaba Gardenia, y se lo mantuvo libre mientras finalizaba el contrato del local conjunto TATY; esto con el objetivo de recuperar los dos locales para unificarlos e ingresar una marca más fuerte BATA.

Se cambió la isla Snow Stop por Fringale que tienen la misma línea de productos. Además tuvimos islas nuevas como Netlife, Perfumes Factory, Chic y Tuariquí (que fueron ocupando espacios que dejaban otras islas). Locales como Pancos y Mariagracia tuvieron cambios de marca y situación societaria para consolidarse de mejor manera, lo cual fue aprobado por nosotros para corregir problemas de cartera. La Isla Inducción se reubicó a un local.

Al final del año se solicitó devolución de espacio a islas Le Chocolate y Pinceles mágicos debido a problemas de pagos, y se analizó marcas de reemplazo que teníamos preseleccionadas para ingresar el 2018.

Con las nuevas tiendas que son parte de cadena BORN, MARIAGRACIA y BATA se acordó un modelo de pago de concesión variable, mediante fórmulas que permiten: un pago fijo mensual reducido y un pago variable según sus resultados en ventas.

Además se renovaron contratos de locales: Banco Internacional, La Ciguañe, Coco Express, Cinco Tres, Corium, Dulce Express, Etafashion, Explorer, Gelato Pop, GMO, Produbanco Express, Clean Car, Lotería Nacional, Molino Café, Menestras del Negro, Pollo Stav, Pony, Wi, Sole Mío, Tablita del Tártaro, Totto, Tropiburger.



A inicios de año, se tomó la decisión de invertir nuevamente parte del presupuesto de Publicidad en servicios para clientes con el objetivo de promocionar un Centro Comercial pensado en los clientes, entre estos servicios están: coches de bebés, coches de niños, cargadores de celular.

En el mes de diciembre, se tomó la decisión de invertir otra parte del dinero de la Cuota de Publicidad en alquilar una Piscina de Pelotas y cambiar una gran parte de la decoración de navidad del Centro Comercial, lo cual fue felicitado por varios clientes y concesionarios pues los resultados se reflejaban en satisfacción de clientes finales y por ende en mayores ventas para los locatarios.

No existió inversión en obras de remodelación ni en nuevas instalaciones, sin embargo se dejó expuesto la necesidad que tenemos de invertir en el año 2018 en: remodelación de baños de Patio de Comidas, comprar nueva máquina de limpieza, Cambiar los aleros del perímetro de Patio de Comidas, colocar mayor extracción de olor en los baños junto a Administración, cambiar el rótulo del Centro Comercial debido a su notorio desgaste, cambiar las cámaras y equipos del CCTV, entre otros

En el área operativa se puede comentar lo siguiente:

En seguridad física los eventos no deseados como robos y hurtos han estado dentro de los parámetros normales, con un promedio de 1.8 reportes mensuales. De igual manera se tuvo conflictos sociales como discusiones entre clientes que fueron resueltos por el personal de apoyo al cliente. En limpieza y mantenimiento todo se ha ejecutado sin mayor novedad. Aun se mantuvo reducido un puesto de guardia para cuidar el flujo de caja.

En Seguridad Industrial se consiguió aprobar la documentación pertinente que la ley solicita. Se cumplió el manejo del Plan Ambiental, que tiene como un objetivo estratégico calificar al Centro Comercial como Punto Verde para el año 2018.

Para finalizar es importante mencionar que en el presente ejercicio, al igual que en años anteriores, se acataron las disposiciones emanadas por la Junta General de Accionistas, de igual forma se cumplieron todas las disposiciones legales establecidas.

RESULTADOS DEL EJERCICIO FISCAL 2017

Luego de un breve detalle de la constitución de la compañía y sus aspectos operativos expongo los resultados económicos obtenidos por La Plazashopp S.A.:



LAPLAZASHOPP S.A.

ACTIVOS	2017	2016
Activos corrientes		
Efectivo y bancos	169,703	210,104
Cuentas por cobrar comerciales	170,375	233,307
Otras cuentas por cobrar	903	1,610
Gastos anticipados	2,479	34,868
Impuestos por recuperar	58,360	73,221
Total activos corrientes	401,820	553,110
Activos no corrientes		
Equipos y vehículos	110,337	105,018
Propiedades de inversión	12,583,188	12,595,638
Impuesto a la renta diferido	61,847	65,535
Total activos no corrientes	12,755,372	12,766,191
Total activos	13,157,192	13,319,301
PASIVOS Y PATRIMONIO	2017	2016
Pasivos corrientes		
Préstamos y obligaciones financieras	1,110,031	1,033,430
Cuentas por pagar a proveedores	65,312	81,205
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	80,220	46,500
Otras cuentas por pagar	22,126	6,589
Ingreso diferido	358,505	345,572
Impuestos por pagar	5,209	32,265
Obligaciones sociales	131,201	113,509
Total pasivos corrientes	1,772,604	1,659,070
Pasivos no corrientes		
Préstamos y obligaciones financieras	1,984,364	3,079,030
Beneficios sociales	72,642	57,741
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	354,140	-
Préstamos de terceros	265,000	265,000
Ingreso diferido	522,500	552,500
Total pasivos no corrientes	3,198,646	3,954,271
Total pasivos	4,971,250	5,613,341
Patrimonio		
Capital	2,665,161	2,665,161
Reservas	141,788	93,458
Resultados acumulados	5,378,993	4,947,341
Total patrimonio	8,185,942	7,705,960
Total pasivos y patrimonio	13,157,192	13,319,301

LA PLAZASHOPP SA, registra un patrimonio al 31 de diciembre del 2017 de USD\$8.185.942 (2016: USD\$7.705.960) dentro del patrimonio se cumple con el 10% de Reserva Legal la misma que se acumulará cada año hasta completar el 50% del capital conforme lo estipula la Ley de Compañías.



LAPLAZASHOPP S.A.

El Activo Total de la empresa asciende **USD\$13.157.192** (2016: **USD\$13.319.301**) dentro de los cuales los rubros más importantes corresponde a los Activos de Inversión en Edificios y Terrenos.

El pasivo de la empresa asciende **USD\$4.971.250** (2016: **USD\$5.613.341**); dentro del cual el más importante corresponde al crédito con el Banco Internacional realizado en el mes de octubre del año 2014 por \$5.000.000,00 a 60 meses plazo y una tasa nominal del 8.48% anual.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos por actividades ordinarias	2,429,221	2,415,551
Costo de ventas	<u>(383,638)</u>	<u>(333,060)</u>
Utilidad bruta	2,045,583	2,082,491
Gastos administrativos y ventas	(1,146,193)	(1,181,347)
Otros ingresos (gastos), neto	<u>56,513</u>	<u>(514)</u>
Utilidad operacional	955,903	900,630
Gastos financieros	<u>(341,280)</u>	<u>(388,068)</u>
Utilidad antes de Impuesto a la renta	614,623	512,562
Impuesto a la renta	<u>(142,427)</u>	<u>(122,284)</u>
Utilidad neta del año	<u>472,196</u>	<u>390,278</u>
Otros resultados integrales		
Partidas que no se clasificarán posteriormente al resultado del ejercicio:		
Efecto en cambio de tasa de Impuesto la renta dit	7,421	-
Efectos de premisas actuariales	<u>365</u>	<u>(411)</u>
Resultado integral del año	<u>479,982</u>	<u>389,867</u>

DESTINO DE UTILIDADES

La utilidad neta de la compañía luego de las deducciones de Ley y conforme lo estipula la aplicación de NIIF para obtener los resultados integrales y luego de la reserva legal ascienden a **USD479.982** saldo disponible para los accionistas.



RECOMENDACIONES A LA JUNTA GENERAL

Agradecemos a la Junta General todo el respaldo y la confianza recibida durante todo el año y, aspiramos a seguir con el mismo ahínco de siempre durante el siguiente año.

Se recomienda nuevamente la creación de un fondo para remodelaciones estructurales que deberían suceder al menos cada cinco años, y un fondo para proyectos anuales de mejora a edificios y propiedades de inversión.

Es imprescindible la remodelación del baño del Patio de Comidas ya que su tiempo de uso muestra falencias e incomodidad para nuestros clientes y concesionarios.

Tanto la información financiera como sus respectivos balances al 31 de diciembre del 2017, y anexos, se encuentran a disposición de los señores accionistas.

Atentamente,

Wilson Amador Yépez
GERENTE GENERAL
LA PLAZASHOPP SA.