

A través de este documento, queremos presentar a ustedes todas las actividades realizadas por la administración del centro Comercial Mall El Jardín, principalmente en las áreas: Administrativa, financiera, Comercial y de Marketing, cuyo objetivo primordial es cumplir los lineamientos y objetivos trazados cada año como empresa.

Al final del Informe también encontrarán un resumen de nuestra labor en el área ambiental y de responsabilidad Social.

SITUACIÓN PAÍS

El año 2017 cerró con un reflote de la Tasa de Crecimiento del PIB que según fuentes oficiales será del 1.5%, destacando los sectores de manufactura y comercio que fueron los que más contribuyeron al global con un crecimiento del 3.6% y 3.3% respectivamente.

EL sector externo de la economía estuvo marcado por la eliminación de las salvaguardias desde junio lo cual contribuyó a que, en comparación con el año anterior, las importaciones se hayan incrementado en un 23.5% y las exportaciones en un 14.1%

Como parte de nuestro informe detallamos algunos índices económicos de manera referencial.

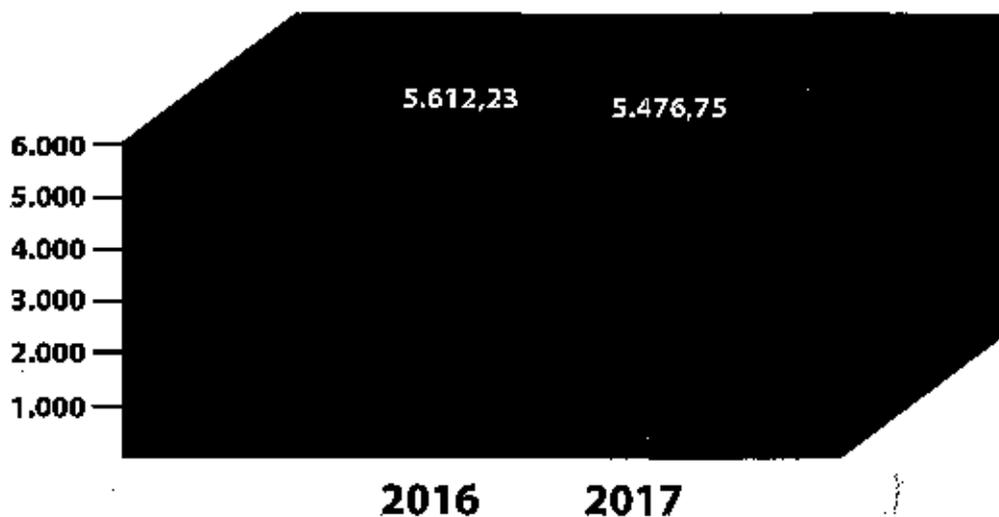
INDICADOR	2016	2017
Inflación Anual	1.12%	-0.2%
Tasa de desempleo	5.20%	4.6%
Crecimiento PIB *	-2.3%	1.5%

* Fuente: BCE

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

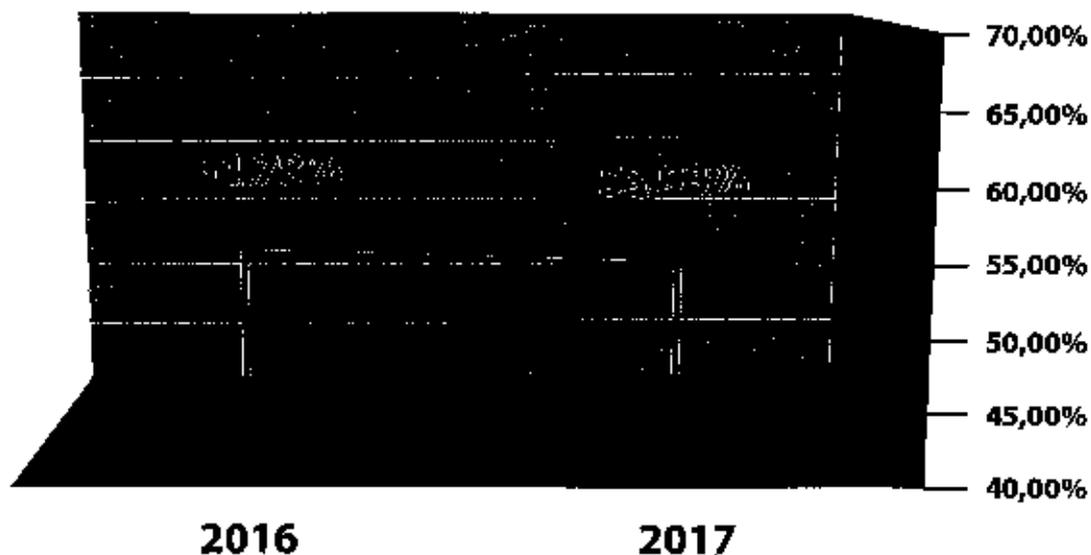
Pese al entorno económico aún incierto, Invede pudo mantener su desempeño económico. Las políticas comerciales aplicadas si bien es cierto redujeron los ingresos por concesión, permitieron mantener el mix comercial, origen de los ingresos. En este período, las utilidades antes de impuestos y participaciones se redujeron en un 2.5% disminuyendo en USD136 mil.

**UTILIDADES ANTES DE PARTICIPACIONES E IMPUESTOS
(EN MILES DE US DÓLARES)**



Fuente importante para mantener el nivel de utilidades han sido los ingresos por colocación de los excedentes de liquidez en certificados de depósito y los provenientes de las inversiones accionarias mantenidas por la Compañía.

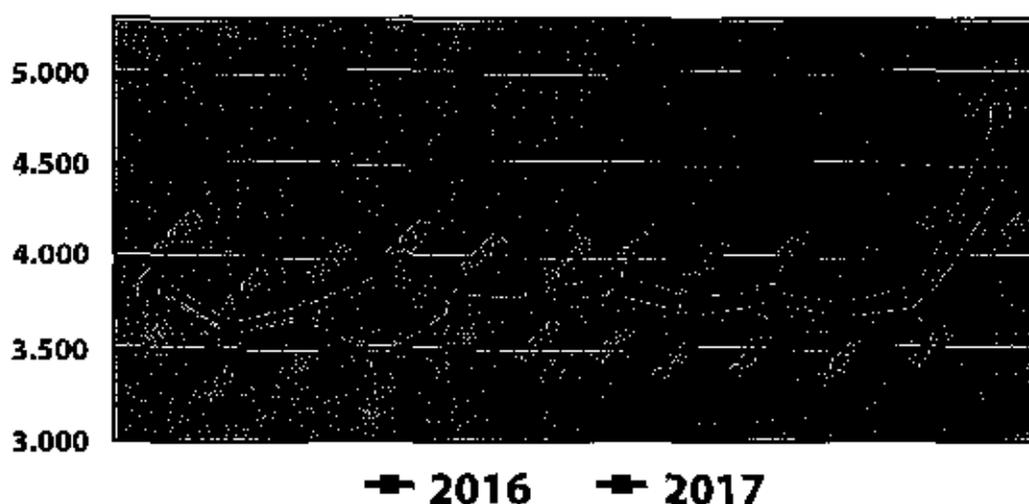
**EVOLUCIÓN DEL ÍNDICE DE RENTABILIDAD
SOBRE EL TOTAL INGRESOS**



DESEMPEÑO Administrativo y Financiero

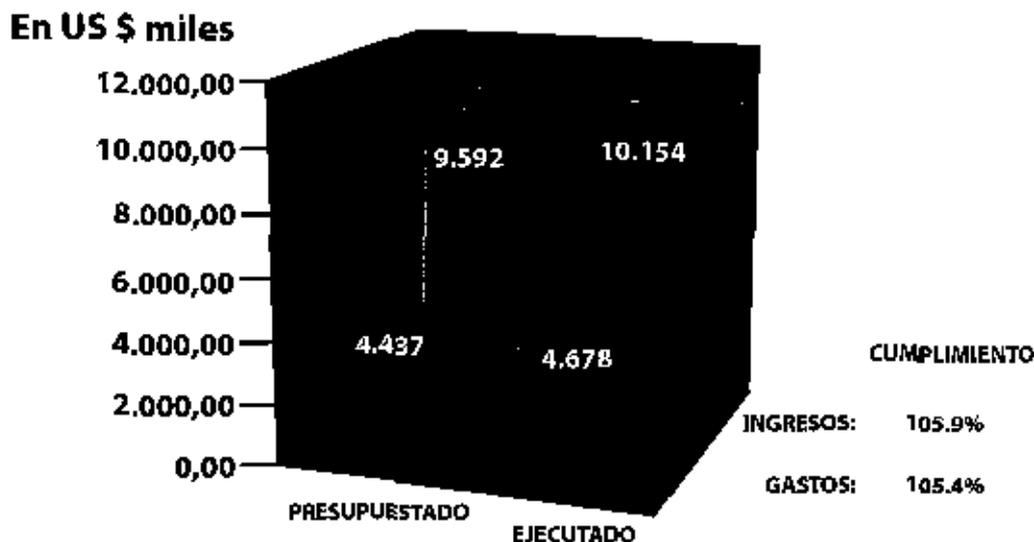
En el año 2017 el Mall cumplió 22 años de operaciones y se ha realizado un trabajo constante y profesional para asegurar un funcionamiento continuo de la infraestructura operativa del Edificio. Factor importante son los proveedores calificados con los que trabaja. Puntos importantes en este proceso, es que se ha reemplazado un 95% de la luminaria convencional, por luz Led y se ha terminado de instalar un circuito propio de Fibra Óptica hacia todos los negocios del Mall lo cual permitirá implementar productos y servicios digitales que unidos a las facilidades orientadas al bienestar de los clientes internos y externos del Mall, han permitido incrementar el tráfico de clientes (ingreso de autos) dentro del centro comercial y de una tasa negativa del 3.89% en el primer semestre, pasamos un crecimiento del 3% en el segundo semestre.

ESTACIONAMIENTOS - SISTEMA TARIFADO INGRESOS VEHICULARES - PROMEDIO DIARIO



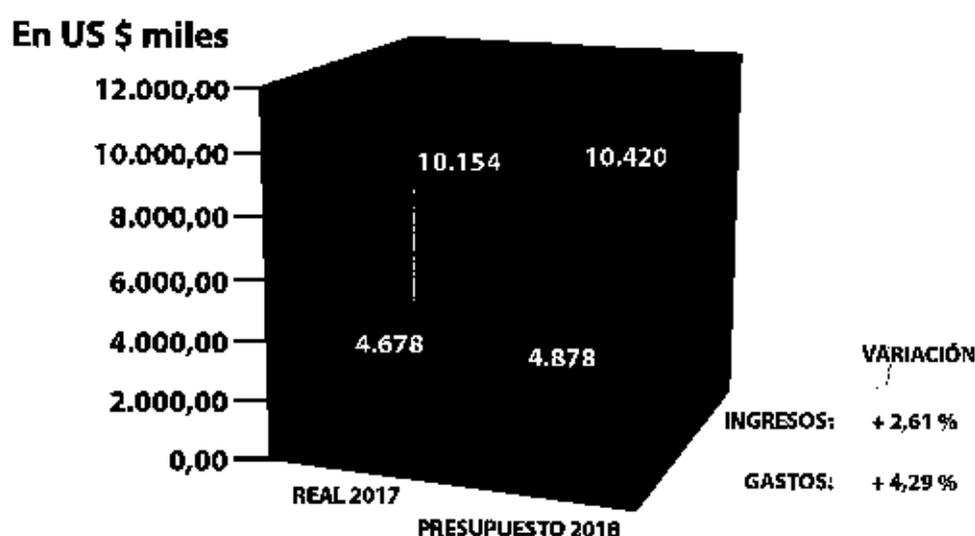
En el año 2017 se lograron cumplir los presupuestos de ingresos, así como el de administración de costos; sin embargo, fue necesario realizar inversiones y desembolsos para mantener la cartera de clientes y brindar un ambiente confortable a los visitantes del Mall.

EJECUCIÓN DEL PRESUPUESTO AÑO 2017



El año 2018 será un año de planificación para Invede, es necesario una remodelación total del Edificio que lo integre a una línea urbanística actual, esto lo debemos hacer en un entorno económico que contempla un crecimiento del PIB por debajo del 2%, el precio del petróleo posiblemente sufrirá una ligera reducción de precios en desmedro de las arcas fiscales, pero el consenso general es que la economía se desempeñara mejor en 2018, de lo que fue el 2017. Nuestras proyecciones son conservadoras y estaremos atentos a cualquier cambio. Lamentablemente ya en enero se registró un incremento desmesurado en el cálculo de los impuestos prediales del principal activo de la Compañía, que es su Edificio, esta variable ya ha sido contemplada en las proyecciones del año 2018.

REAL 2017 VS. PRESUPUESTO 2018



Finalmente, debemos mencionar que el brazo ejecutor para poder conseguir los objetivos propuestos es nuestra nómina de colaboradores que no ha sufrido mayor rotación. A cierre del año, el número de colaboradores fue de 70 personas, 2 menos que en el año 2016 y como dato importante, el 36% de ellos son mujeres.

En cuanto a la labor comercial el año 2017, se debe aclarar que estuvo marcada principalmente por las secuelas que nos dejó el 2016. Algunos negocios cerraron sus puertas e inclusive terminaron su operación en el país. La situación mejoró algo en el segundo semestre, después de las elecciones y con la salida del Presidente Rafael Correa. Esto hizo que debamos mantener como estrategia comercial todo el año la política de descuentos que inició en el 2015, que se manejó entre el 15% para patio de comidas y el 20% para los demás negocios del centro comercial, aclarando también que hubo que tratar casos especiales con descuentos entre el 30% y 40% en al menos 5 locatarios.

Para las negociaciones con nuevas marcas lo que se pudo evidenciar es que el tema de la crisis de país rompió los valores del mercado en cuanto a metro cuadrado de concesión; otros centros comerciales bajaron sus costos a menos de la mitad y ningún centro comercial realizó negociaciones con derecho de concesión. Este factor hizo que debamos negociar de formas diferentes los contratos, muchas veces bajando el valor por metro cuadrado y sobre todo no cobrando valores de derecho de concesión.

También en el 2017, un 20% de los contratos de concesión llegaron a su fin hasta el mes de diciembre y para la renegociación se realizó un ampliatorio de contrato hasta diciembre del 2019. Esto, con el objetivo de no cobrar valores de derechos de concesión, poder analizar mejor el mercado y sobre todo, las políticas comerciales que se apliquen en nuestro país este 2018. Esta estrategia fue muy bien vista y aceptada por nuestros concesionarios.

8 locales y 2 islas salieron del Centro Comercial durante el año y se logró la negociación del ingreso de 6 islas, 2 ampliaciones y 5 locales comerciales nuevos, tal y como se detalla en los cuadros que se adjuntan a este informe.

En lo que se refiere a las proyecciones para el año 2018, el mismo se visualiza como un año de aplicación de nuevas estrategias, son muy pocos los contratos que vencen en este año y mantendremos la política de realizar ampliatorios a diciembre del 2019. Los descuentos ya en enero del 2018 se han ido eliminando paulatinamente hasta junio del mismo año, esperamos que los casos especiales ya se terminen también.

Existe movimiento positivo en el área comercial, nuevos negocios han tocado nuestras puertas, hemos abierto varios locales ya en el primer trimestre, sobre todo en el segundo nivel, para darle el empuje al mix comercial.

Por otra parte, estaremos buscando nuevas marcas, hay un trabajo estratégico en este sentido para poder proyectar al Centro comercial y darle un nuevo aire tan necesario para estas épocas. Será un año movido comercialmente hablando.

NUEVOS CONTRATOS 2017

DENOMINACIÓN COMERCIAL	EXTENSIÓN m ²	RIGE DESDE	VENCE	DC	PMC2017 (SEGÚN CONTRATO)	TIPO DE CONCESIÓN
Games Geek	52,75	14/02/2013	31/12/2019	1.250,00	1.980,24	Ampliación
Marie France Zaitoun Samia	74,67	19/06/2013	17/06/2018	20.300,00	2.762,79	Ampliación con local saliente Atenea
Embóbate	53,97	02/01/2017	31/12/2021	20.000,00	2.195,85	Reemplaza a Azzar
Hooks	6,25	01/03/2017	28/02/2018		1.500,00	isla
Me Accesories / Push	6,00	14/03/2017	13/03/2018		1.283,87	isla
Freshii	38,27	07/03/2017	06/03/2022	15.000,00	1.990,04	Reemplaza a Gozú
Las Palmeras	58,11	03/04/2017	02/04/2022	20.000,00	4.183,92	Reemplaza a Pizza Hut
Resiflex	60,93	12/04/2017	12/04/2017	16.500,00	1.949,76	Reemplaza a Touche
Netlife	6,25	17/07/2017	16/07/2018		1.515,75	isla
D'Plata & Complements	44,06	25/09/2017	24/09/2022	5.900,00	2.025,00	Reemplaza a Azzar
Dpc Design	6,25	06/10/2017	05/10/2018		1.400,00	isla
Snack Time	6,25	01/11/2017	31/10/2018		900,00	isla
D-Ilina	24,00	01/12/2017	28/02/2018		1.300,00	isla
	437,76			98.950,00	24.987,21	

NUEVOS CONTRATOS 2018

DENOMINACIÓN COMERCIAL	EXTENSIÓN m ²	RIGE DESDE	VENCE	DC	PMC2018 (SEGÚN CONTRATO)	APERTURA
Óptica Los Andes	155,15	02/01/2018	31/12/2022		4.809,65	mar-18
Leonisa	66,28	20/02/2018	19/02/2022		2.731,40	abr-18
Lua By Ferrati	38,38	01/03/2018	31/12/2019		1.535,20	abr-18
My Shoes	3,30	12/03/2018	11/03/2019		1.400,00	marzo
Adrissa	122,04	20/04/2018	19/04/2022		3.661,20	abril
Claro	166,00	01/03/2018	28/02/2020		4.927,00	marzo
	551,15				19.064,45	

CONTRATOS RESCILIADOS 2017 - SALEN

DENOMINACIÓN COMERCIAL	RESCILIACIÓN	EXTENSIÓN m ²	PMC 2017	CONCESIÓN
Pizza Hut	03/3/17	58,11	4.167,96	SI = Las Palmeras 2017
Gozú	28/2/17	38,27	2.338,87	SI = Freshi 2017
Naturalizer	28/2/17	50	1.919,95	SI = ADRISA AL 2018
Florsheim	28/2/17	50	1.919,95	NO
Atenea	14/7/17	23,71	1.089,66	SI = Ampliación Marie France 2017
Floristería Santa Bárbara	28/2/17	6,25	404,20	Sale isla
Touche	31/3/17	60,93	2.382,90	SI = Resiflex
Heel Quik	31/3/17	12,38	441,60	NO
Tuenti	14/8/17	6,25	1.515,75	Sale isla
Plaza Vendome - Cartier	30/6/17	157,35	4.512,49	SI = Óptica Los Andes 2018
		463,25	20.693,33	

CONTRATOS RESCILIADOS 2018

DENOMINACIÓN COMERCIAL	RESCILIACIÓN	EXTENSIÓN m ²	PMC 2017	CONCESIÓN
Sunglass Hot	31/1/18	48,49	1.806,61	SI = Adrisa / abril
Óptica Los Andes	31/1/18	92,86	3.480,34	SI = MNG / septiembre
Conecel	28/2/18	118,94	3.267,39	NO
		260,29	8.554,34	

LOCALES VACIOS DE AÑOS ANTERIORES

2013

LOCAL	EXTENSIÓN m ²	PM CONTRATO	PROMERIO PM 2013	TIEMPO PAGADO DEL AÑO	NUEVA CONCESIÓN	ÁREA
Orve Hogar	218,19	5189,14	5189,14	10 meses	NO	218,19
	218,19	5189,14	5189,14			

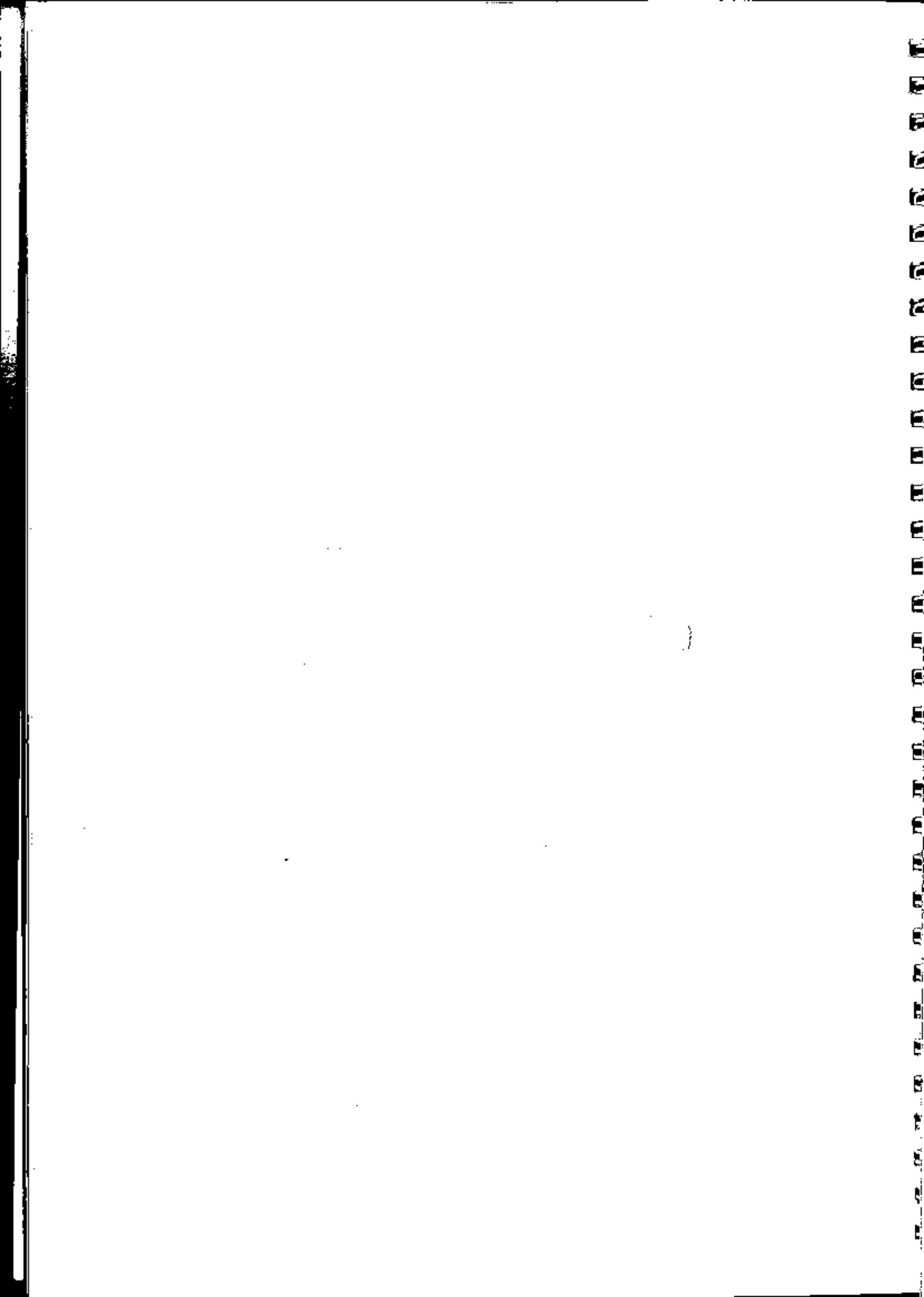
2015

LOCAL	EXTENSIÓN m ²	PM CONTRATO	PROMERIO PM 2013	TIEMPO PAGADO DEL AÑO	NUEVA CONCESIÓN	ÁREA
Boots & Bags	48,4	1.948,53	1.759,09	12 meses	NO	48,4
	48,4	1.948,53	1.759,09			

2016

LOCAL	EXTENSIÓN m ²	PM CONTRATO	PROMERIO PM 2013	TIEMPO PAGADO DEL AÑO	NUEVA CONCESIÓN	ÁREA
Lu by Lolita	66,28	2.080,36	1.742,3	08 meses	SI al 2018	66,28
Mercedes Campuzano	100	3.090,28	2.657,64	05 meses	NO	100
Reebok	164,25	4.460,04	3.741,48	06 meses	SI al 2018	164,25
Galerías Tikuna	95,86	2.918,94	2.408,13	04 meses	NO	95,86
	426,39	12.549,62	10.549,55			

TOTAL	692,98	19.687,29	17.497,78			528,73
--------------	---------------	------------------	------------------	--	--	---------------



Nuestra estrategia corporativa nos mantiene alineados con una gestión sostenible a través de la difusión de prácticas ambientales, educativas y de trabajo en comunidad, que van en beneficio de la calidad de vida de las actuales y futuras generaciones.

Quiero agradecer el apoyo de la administración, a los accionistas por la confianza depositada en esta Compañía. Gracias también a todos los colaboradores por su compromiso en la búsqueda de la excelencia para brindar una experiencia diferenciadora a los clientes de Mall El Jardín, sabemos que el trabajo continuo permitirá el cumplimiento de las metas y objetivos establecidos.

Atentamente,

INVERSION Y DESARROLLO
INVEDE S. A.



Ronald Wright
Presidente