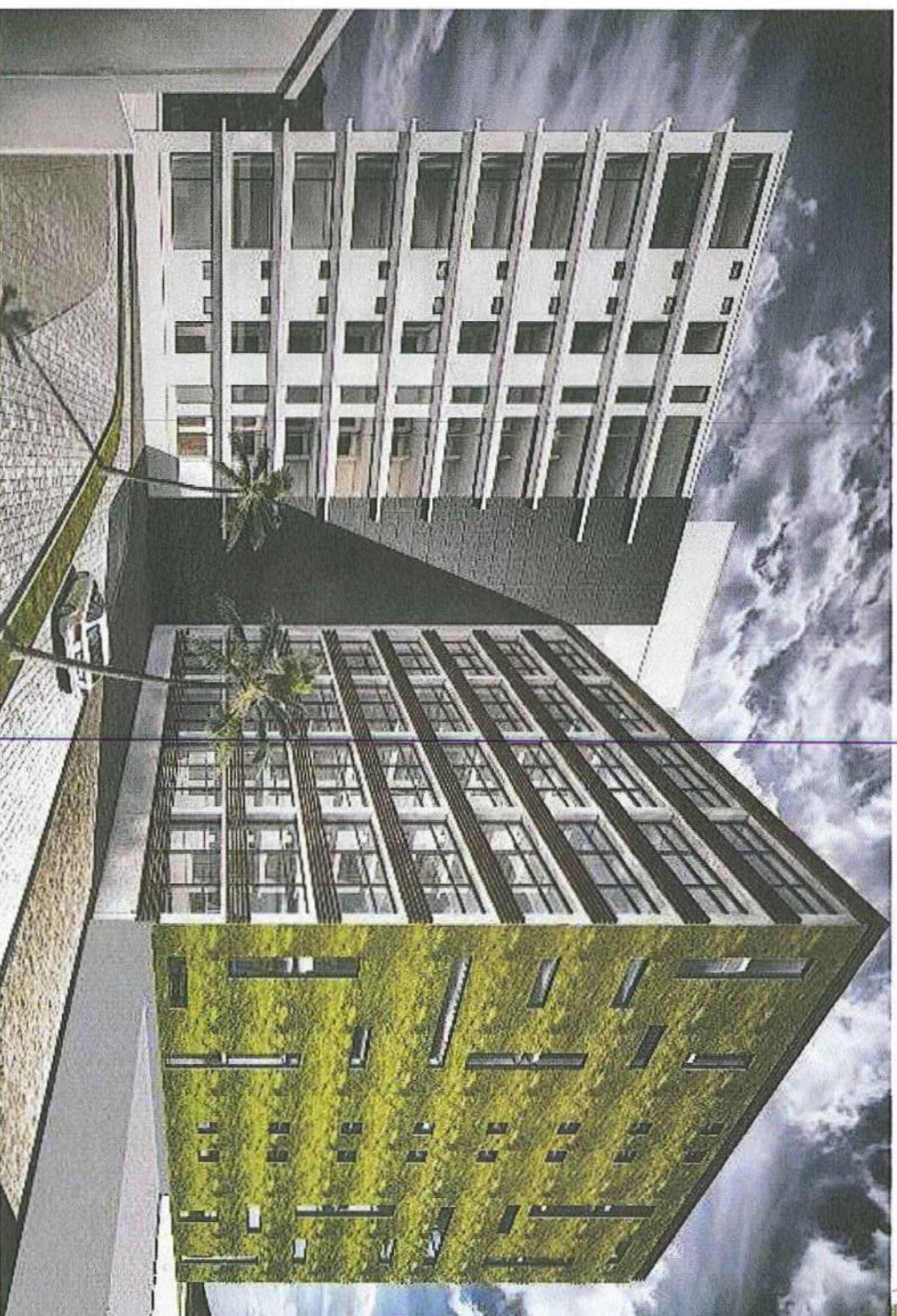


REUNIÓN DE DIRECTORIO INMOSOLUCION S.A.



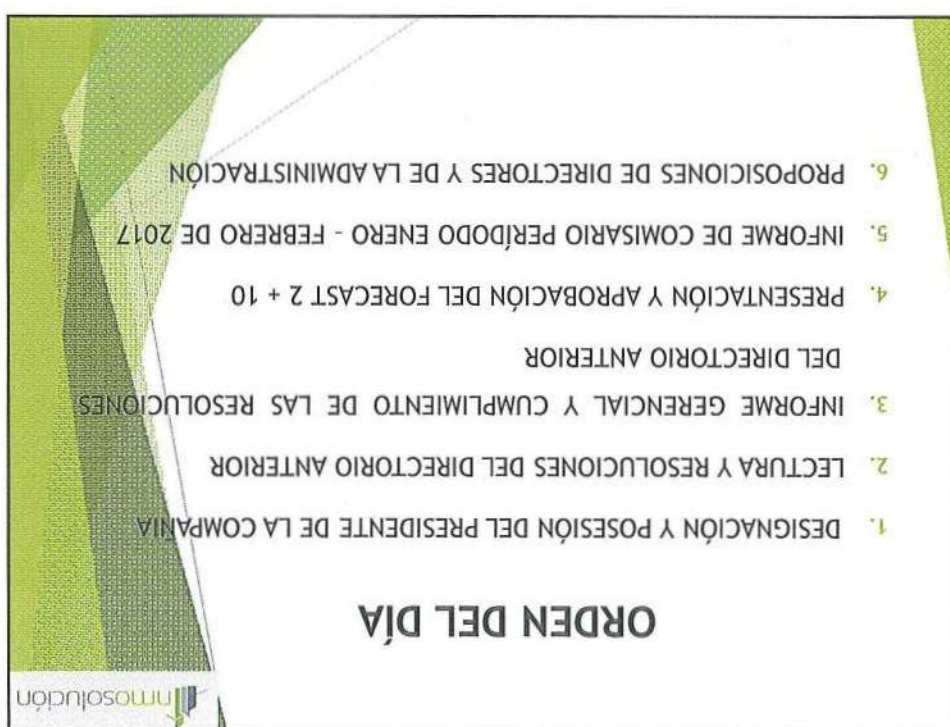
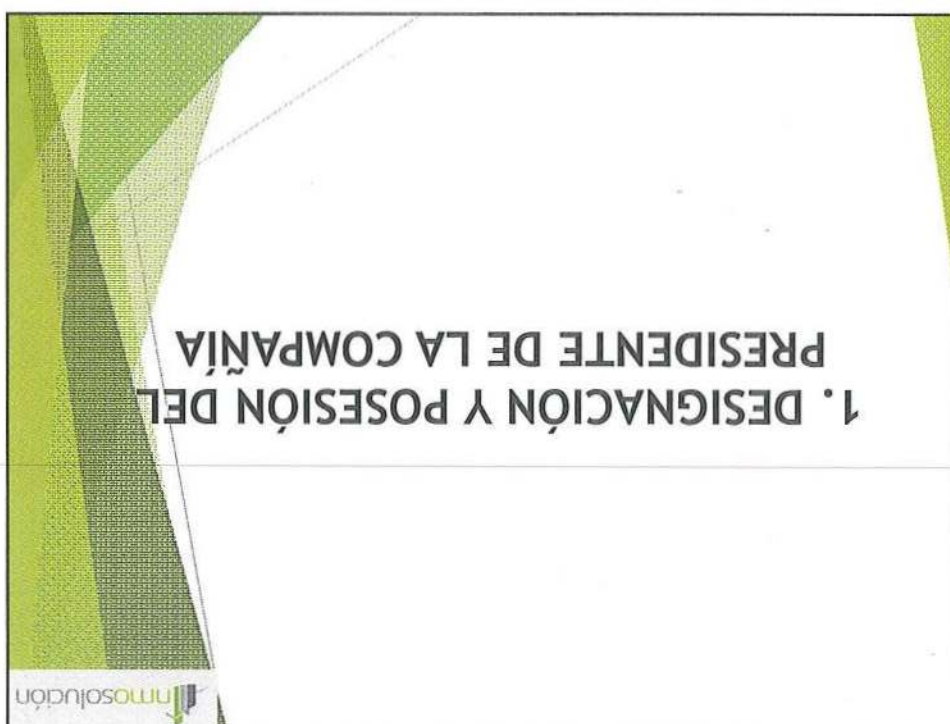
RENDER EDIFICIO
BELLO HORIZONTE

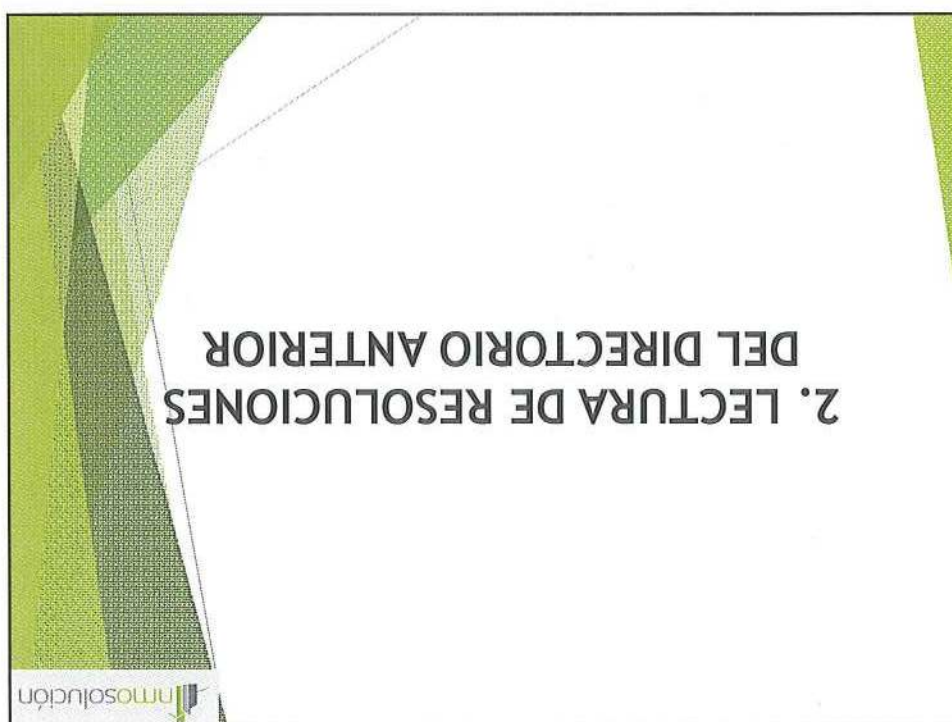
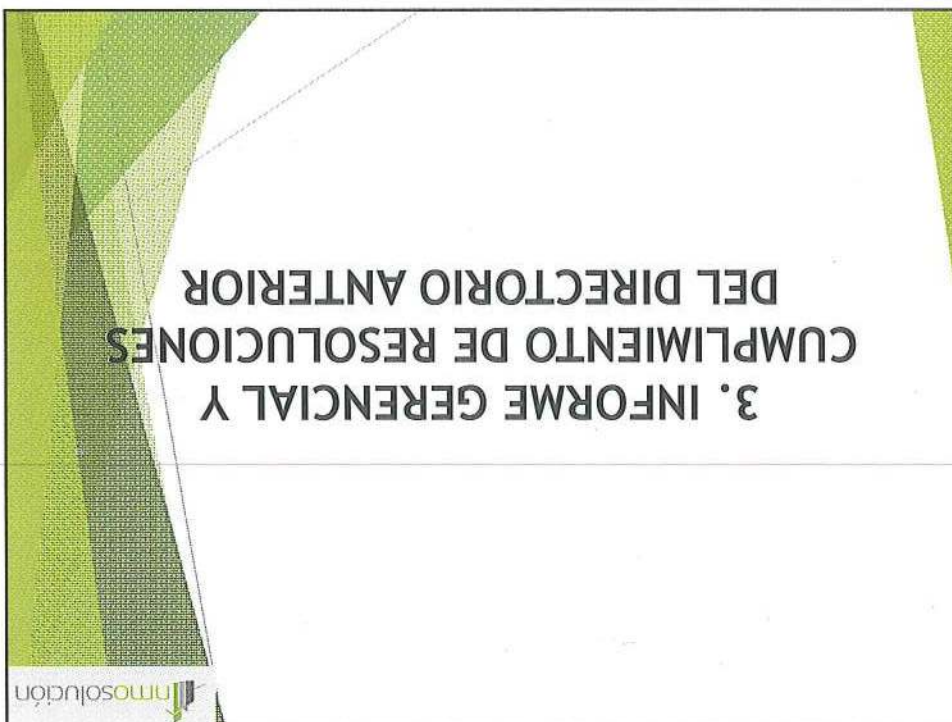
INMOSOLUCION 2017

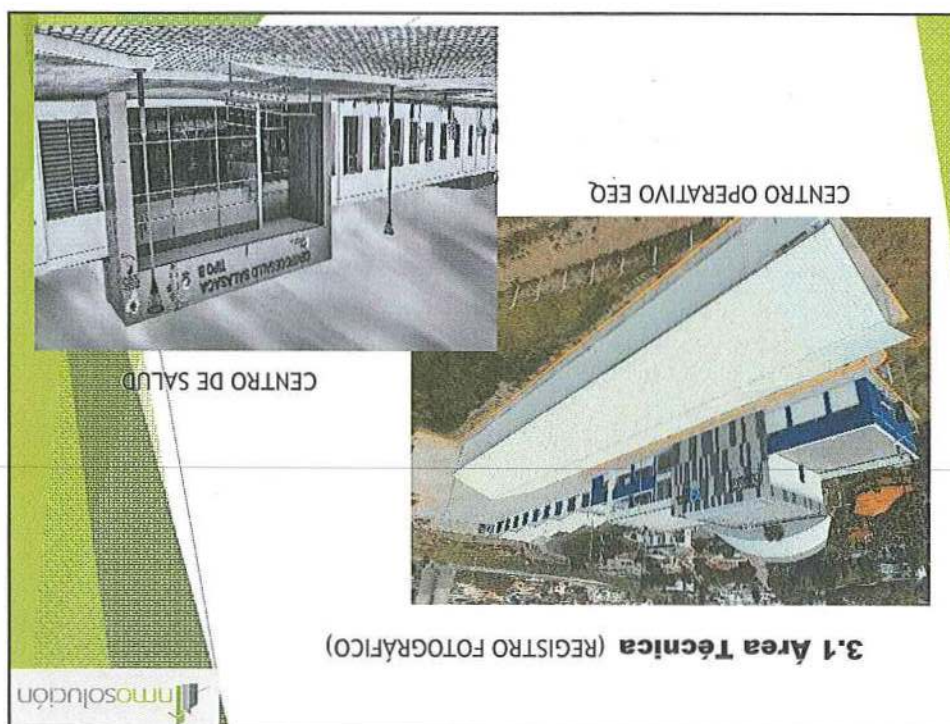


FORECAST 2 + 10
Ejercicio 2017

Quito D.M., 17 de Marzo de 2017



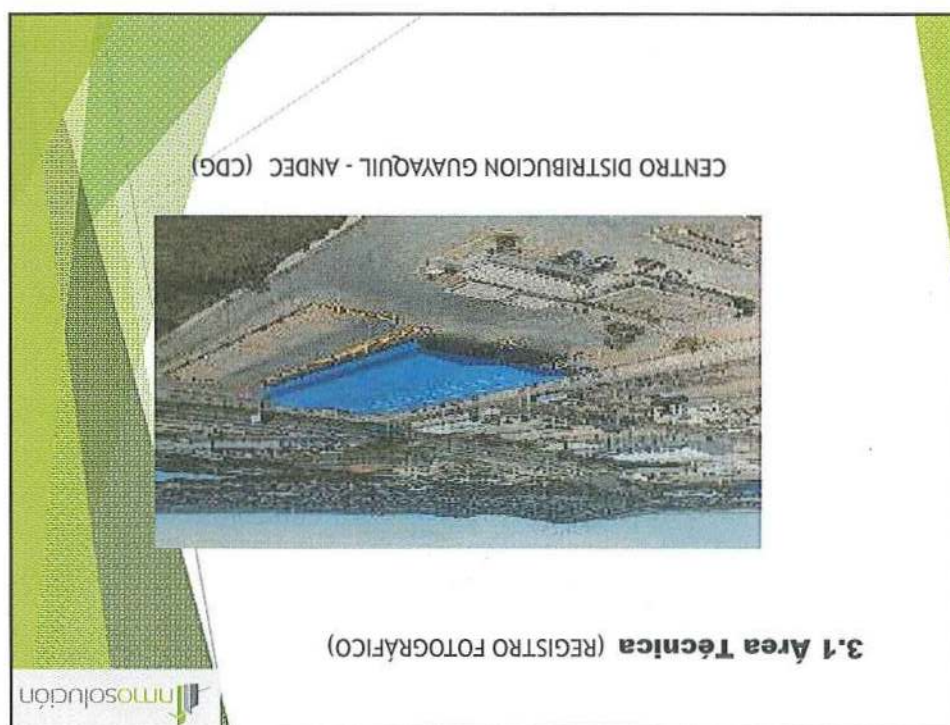




3. INFORME GERENCIAL Y CUMPLIMIENTO DE LAS RESOLUCIONES DEL DIRECTORIO ANTERIOR		
3.1 Área Técnica: PROYECTOS TERMINADOS		
Durante enero y febrero del año 2017, se terminaron y entregaron SIETE (7) proyectos CONSTRUCTIVOS:		
PROYECTO	MES	ACTA
1. CENTRO OPERATIVO EEQ GUALO	ENERO	RECEPCIÓN PARCIAL
2. CIMENTACIÓN PRENSA ANDEC	ENERO	ACTA PROVISIONAL
3. CENTRO DISTRIBUCION GUAYAQUIL ANDEC	FEBRERO	ACTA PROVISIONAL
4. CENTRO DE SALUD CEVALLOS	FEBRERO	ACTA PROVISIONAL
5. CENTRO DE SALUD NINTINACAS	FEBRERO	ACTA PROVISIONAL
6. CENTRO DE SALUD PILAHUIN	FEBRERO	ACTA PROVISIONAL
7. CENTRO OPERATIVO EEQ CUMBAYA	FEBRERO	RECEPCIÓN PARCIAL

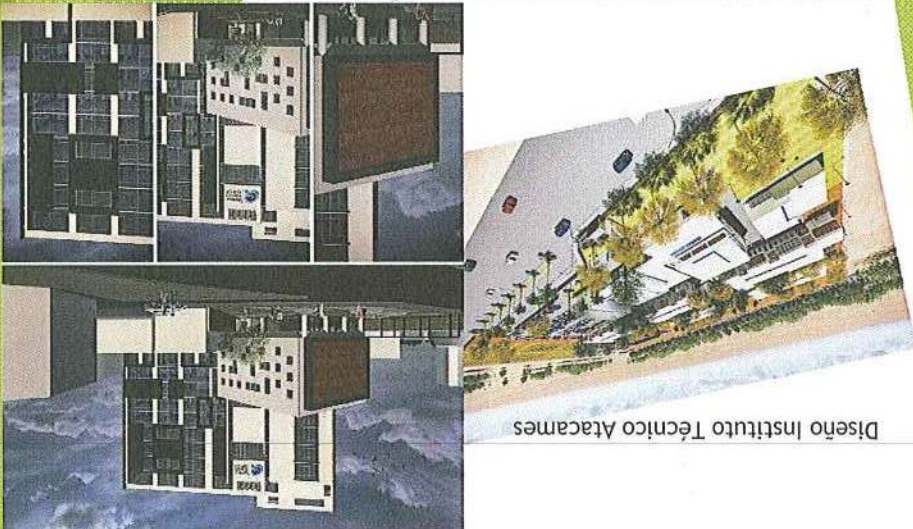
mmosolución

3. INFORME GERENCIAL Y CUMPLIMIENTO DE LAS RESOLUCIONES DEL DIRECTORIO ANTERIOR		
3.1 Área Técnica: PROYECTOS EN CONSTRUCCIÓN		
AL 28 de febrero del 2017, se encuentran en fase de construcción SIETE (7) proyectos :		
PROYECTO	AVANCE	TERMINACIÓN
1. CENTROS DE CONTROL SCADA EEO	94 %	MARZO 2017
2. REMODELACION AGENCIAS BAEZA, CAYAMBE, COCA, TENA Y QUITO BANECUADOR	93 %	MARZO 2017
3. REMODELACION AGENCIA MANTA1 BANECUADOR	89 %	MARZO 2017
4. IMPLEMENTACION CAJEROS AUTOMATICOS BANECUADOR (31 LOCALIDADES)	86 %	MARZO 2017
5. CONSTRUCCION AGENCIA MANTA 2 BANECUADOR	40%	ABRIL 2017
6. CONSTRUCCION AGENCIA PEDERNALES BANECUADOR	35%	ABRIL 2017
7. REHABILITACION PISO 5 Y 6 HOSPITAL ABEL GILBERT PONTON - GUAYAQUIL	23%	MAYO 2017





3.2 Área Técnica: PLANIFICACIÓN
(Registro renderizaciones)



Diseño Instituto Técnico Atacames

Diseño Edificio Matriz EEO

mmosolución

3. INFORME GERENCIAL Y CUMPLIMIENTO DE LAS RESOLUCIONES DEL DIRECTORIO ANTERIOR

3.2 Área Técnica: PLANIFICACIÓN

Al 28 de febrero del 2017, se encuentran en fase de desarrollo TRES (3) proyectos :

PROYECTO	AVANCE	TERMINACIÓN
1. DISEÑO OFICINAS IAEN PLATAFORMA FINANCIERA	95 %	MARZO 2017
2. DISEÑO INSTITUTO TÉCNICO ATACAMES	82 %	MARZO 2017
3. DISEÑO EDIFICIO MATRIZ EMPRESA ELECTRICA QUITO EEO	80 %	ABRIL 2017

mmosolución

3. INFORME GERENCIAL Y CUMPLIMIENTO DE LAS RESOLUCIONES DEL DIRECTORIO ANTERIOR

3.2 Área Financiera: En los dos primeros meses del año 2017, el principal hecho de preponderancia en el área financiera es sin duda la recuperación del **100%** de la cartera pendiente de cobro al Ministerio de Educación por el proyecto de Aulas Móviles.

Esa recuperación que alcanzó la cifra de US\$ 6,336,291 ha permitido hasta el día de hoy cancelar a proveedores adeudados y obtener un remanente de aproximadamente US\$ 4,000,000 que servirá para el pago de la deuda que la compañía mantiene con el ISSFA.

Otro aspecto de relevancia es haber llevado a cabo la auditoría externa sin novedades significativas por lo que el borrador del informe se entregará en los siguientes días.

Se ha consolidado el proceso de pagos a proveedores mediante transferencias bancarias a través de la socialización del mismo, lo cual repercute en menor trabajo administrativo que el proceso de pago con cheque.

Se ha realizado la actualización del plan de cuentas contable considerando la normativa para el efecto.



3.3 Área Técnica: FISCALIZACIÓN

En enero de 2017 se inició el primer gran proyecto de fiscalización de la compañía. Este corresponde a la fiscalización del soterramiento de cables en la Ciudad YACHAY. Esto nos permite de aquí en adelante ofrecer a los clientes un nuevo servicio de INMOSOLUCION.

3.4 Área Técnica: Seguridad Industrial - Salud Ocupacional - Ambiental:

Se realizó inducción y capacitación a 150 colaboradores en obra sobre temas de seguridad industrial, riesgos laborales y aspectos ambientales.

Se ha desarrollado procedimientos para gestión en obra:

- ▶ Inducción, capacitación y entrenamiento.
- ▶ Trabajos especiales
- ▶ Trabajos en altura
- ▶ Selección, dotación, uso y mantenimiento de equipos de protección a partir de la identificación de riesgos.

Todas las obras fueron perfectamente señalizadas con lo cual se consiguió realizar un trabajo seguro reflejado en 0% en accidentes.

Por último se actualizó el Comité de Seguridad en oficina central y en la Sucursal.



3. INFORME GERENCIAL Y CUMPLIMIENTO DE LAS RESOLUCIONES DEL DIRECTORIO ANTERIOR

3.4 Área Estratégica:

Dada la coyuntura política y económica que atraviesa el País, hemos enfocado los esfuerzos de la Gerencia en identificar obras con compromiso Presidencial que tengan presupuesto asignado y realizar los acercamientos respectivos para ofrecer los servicios de la compañía. Esto ha dado resultados, por ejemplo, en el proyecto Abel Gilber, el Presidente se comprometió públicamente a la repotenciación de dos pisos adicionales que deberán ser desarrollados por Inmosolución.

Adicionalmente hemos realizado contacto con empresas privadas internacionales que no han tenido buen desempeño en proyectos públicos por falta de conocimiento del mercado y de expertise local, para ofrecer nuestros servicios. Esto ha originado una serie de reuniones con Empresas Chinas, en busca de formar alianzas con Inmosolución para emprender proyectos que tienen financiamiento asistido, como son las repotenciaciones de Colegios emblemáticos y refacciones de escuelas móviles.



3. INFORME GERENCIAL Y CUMPLIMIENTO DE LAS RESOLUCIONES DEL DIRECTORIO ANTERIOR

3.3 Área Administrativa: En el mes de enero de 2017, se implementó mejoras en la infraestructura tecnológica para seguridad de la información.

El proceso de digitalización de documentos se encuentra en fase de implementación.

Se realizó la creación de base de datos de los proyectos constructivos para un mejor control desde la oficina central.

En el aspecto logístico se han atendido 650 requerimientos de los proyectos en todo el País con el 100% de efectividad sin ningún reproceso.



ACTIVOS

	VALORES						ANÁLISIS VERTICAL			
	REAL ENERO-FEBRERO			FORECAST +10			REAL		FORECAST 2 + 10	
ACTIVO		POA PROYEC	FORECAST	POA	PROYEC	REAL	POA	FORECAST	POA	PROYEC
Caja y bancos	2.201	2.670	-	4.099	4.568	8%	11%	19%	19%	19%
Inversiones temporales	4.166	-	-	9.898	4.568	16%	0%	0%	0%	0%
C/C Comerciales (neto)	10.387	17.106	3.179	9.898	7.498	39%	68%	15%	41%	0%
Otras	1.223	-	1.223	521	7.498	5%	0%	6%	0%	0%
Inventarios	6.866	3.631	10.733	1.595	7.498	26%	15%	50%	31%	2%
Otros activos corrientes	1.492	417	1.595	22.484	521	6%	2%	7%	2%	93%
TOTAL DE ACTIVOS CORRIENTES	26.335	23.823	20.830	22.484	22.484	99%	95%	96%	93%	1%
ACTIVO FLO NETO	207	116	226	136	136	1%	0%	1%	6%	1%
OTROS ACTIVOS	15	1.046	538	1.569	1.569	0%	4%	2%	6%	1%
TOTAL DE ACTIVOS	26.557	24.985	21.594	24.189	24.189	100%	100%	100%	100%	100%

4. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DEL FORECAST 2 + 10

4. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DEL FORECAST 2 + 10

		REAL		FORECAST +10		FORECAST +10	
		POA PROYEC		FORECAST +10		FORECAST +10	
Ventas Netas	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Costo de ventas	-87%	-87%	-88%	-87%	-87%	-87%	-87%
Utilidad bruta	13%	14%	13%	14%	13%	14%	14%
Gasto de venta	0,00%	-0,17%	-0,13%	-0,12%	-0,11%	-0,13%	-0,13%
Gasto de administración	-6,98%	-5,74%	-2,32%	-2,67%	-2,68%	-3,05%	-3,05%
BATIDA (EBITDA)	6%	8%	10%	11%	10%	10%	10%
Depreciacion Adm. Y Ventas	-0,44%	-0,19%	-0,13%	-0,14%	-0,15%	-0,15%	-0,15%
BAIT (EBIT)	6,06%	7,40%	9,94%	10,57%	9,64%	10,17%	10,17%
Gastos financieros	-0,07%	-0,08%	-0,06%	-0,06%	-0,06%	-0,06%	-0,06%
Intereses Mora Mocoli	0,00%	-1,53%	-1,02%	-1,10%	-0,94%	-1,15%	-1,15%
Otros Ingresos Financieros	0,11%	0,02%	0,00%	0,01%	0,00%	0,01%	0,01%
Otros Ingresos No Operac.	0,03%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Otros gastos	-0,94%	-4,42%	-2,94%	-3,17%	-2,78%	-3,32%	-3,32%
Utilidad antes de impuestos	5,18%	1,38%	5,93%	6,25%	5,87%	5,64%	5,64%
Gastos NO DEDUCIBLES							
Impuesto a los ganancias corriente	-1,14%	-0,64%	-1,41%	-1,62%	-1,39%	-1,50%	-1,50%
UTILIDAD-NETA 2017	4,04%	0,74%	4,52%	4,64%	4,48%	4,15%	4,15%

RESULTADOS PORCENTUALES



4. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DEL FORECAST 2 + 10

RESULTADOS

VALORES		ENE-FEB		FORECAST + 10		FORECAST + 10		FORECAST 2+10	
Ventas Netas		2,069	3,262	24,505	22,753	26,573	26,014	22,502	26,014
Costo de ventas		(1,790)	(2,821)	(21,441)	(19,681)	(23,231)	(22,502)		
Utilidad bruta		279	440	3,063	3,072	3,342	3,512		
Gasto de venta			(6)	(28)	(28)	(28)	(34)		
Gasto de administración		(144)	(187)	(568)	(607)	(712)	(795)		
BATDA (EBITDA)		134	248	2,467	2,436	2,601	2,684		
Depreciación Adm. Y Ventas		-9	-6	(32)	(32)	(41)	(38)		
BAIT (EBIT)		125	241	2,435	2,404	2,561	2,646		
Gastos financieros		(1)	(3)	(14)	(14)	(15)	(16)		
Otros Ingresos Financieros		2	(50)	(250)	(250)	(250)	(300)		
Otros Ingresos No Operac.		1	1	1	2,70	3	3		
Otros gastos				-		1			
Utilidad antes de Impuestos		107	45	1,452	1,423	1,560	1,468		

5. INFORME DE COMISARIO PERÍODO ENERO - FEBRERO DE 2017

4. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DEL FORECAST 2 + 10

INDICES

	REAL ENE - FEB	POA ENE - FEB	FORECAST 2+10	POA 2017
Liquidez	2	1	247%	122%
Endeudamiento	92%	86%	84%	80%
Rotación de Activos	8%	13%	123%	108%
ROI	0,4%	0,2%	7%	6,1%
ROE	5,1%	1,3%	44,3%	30,6%
Rentabilidad	5%	1%	6%	6%
Total Activo Corriente/Total Pasivo Corriente				
Total Pasivo/Total Activo				
Ingresos Oper./Total Activos				
Utilidad Antes Imp. /Total Activos				
Utilidad Antes Imp. /Total Patrimonio				
Utilidad Antes de Imp. /Ingresos Oper.				

6. PROPOSICIONES DE DIRECTORES Y DE LA ADMINISTRACIÓN

6. PROPOSICIONES DE LA ADMINISTRACIÓN

La propuesta de la Administración es la aprobación del plan de pagos para finiquitar las deudas a favor del ISSFA por el proyecto Mocoli.

PAGOS EN EFECTIVO							
SOTAVENTO	CAPITAL	INTERES	TOTAL	PAGO	SALDO		
TERRENO	1.663,088	856,155	2.519,243	2.519,243	-		
INVERSIÓN	1.211,847	236,674	1.448,521	1.225,581	222,940		
	2.874,935	1.092,829	3.967,764	3.744,824	222,940		
CRUCE CON CXC							
PROYECTO BARLOVENTO	CAPITAL	INTERES	TOTAL	CRUCE CXC	SALDO		
TERRENO	3.317,028	1.707,602	5.024,629		5.024,629		
INVERSIÓN	1.620,617	316,507	1.937,123	1.724,116	213,008		
	4.937,644	2.024,108	6.961,752	1.724,116	5.237,637		
REASIGNACIÓN CARTERA							
SALDO ANTERIOR	CARTERA	CLIENTES	SALDO FINAL				
BARLOVENTO							
CAPITAL	3.317,028	3.317,028					
INTERES	1.707,602	1.380,219	3.087,821				
	5.024,629	1.380,219	3.644,410				
				12 CUOTAS			
				TOTAL SALDO INTERES			
				763,330			
				BARLOVENTO TERRENO			
				327,382			
				BARLOVENTO INVERSIÓN			
				213,008			
				SOTAVENTO INVERSIÓN			
				222,940			
				SALDO INTERES			
				63,611			

6. PROPOSICIONES DE LA ADMINISTRACIÓN

El saldo de capital se plantea pagar con una tabla de amortización a 60 meses plazo.