



Fides Trust

ADMINISTRADORA DE NEGOCIOS INDUSTRIALES ETRUST S.A.

INFORME DEL GERENTE GENERAL A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Guayaquil, Marzo 10 del 2017

Señores Accionistas:

Cumpliendo con lo establecido en los Estatutos sociales y la Ley de Compañías me permito presentar a ustedes el informe de actividades por el ejercicio económico terminado al 31 de diciembre del 2016, adjuntando el Balance General y el estado de resultados, los mismos que someto a vuestro conocimiento y consideración.

Entorno Económico

Ecuador cerró el año 2016 con una inflación del 1.12 por ciento frente al 3.38 por ciento del 2015, según información obtenida del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC). La actividad económica se mantuvo por debajo de los 80 puntos en el último trimestre del 2016.

Si bien se dio una recuperación del precio del petróleo, los mayores niveles de endeudamiento, el incremento del desempleo y montos menores de crédito incidieron en que no se supere esa barrera. Desde el sector público se inyectó liquidez, parte de estos recursos se originaron en las emisiones de bonos de deuda externa. En este escenario, el ciclo económico comienza a estabilizarse pero en un nivel de actividad baja, la misma que se mantendrá los próximos meses.

2016 fue un año particularmente complejo para la economía ecuatoriana. Los menores niveles de inversión pública, como resultado de ingresos fiscales más bajos, incidieron en el dinamismo de la economía. En especial por la catástrofe que sufrió el país en abril del 2016, ocasionado por un terremoto que se vivió en la provincia de Manabí, y que sintió en algunas provincias del país, ocasionando destrozos y pérdidas de vidas humanas. Ante esta situación y en vista que para poder levantar, construir y reactivar la economía de esta provincia y a nivel nacional, el gobierno aprobó se cobre una contribución solidaria por una sola vez sobre las utilidades, patrimonio, sueldo e incrementó por un año en un 2% el valor del iva, pasando de 12% a 14%,

En un escenario como el que se vivió, la inflación también es menor, dada la reducción en el consumo y en la circulación del dinero. De esta manera, la inflación en el país (normalmente por debajo del 5% desde el año 2012) fue de 1,1% en 2016 y la proyección de 2017 la ubica en valores negativos. En un escenario de ajuste fiscal, lo que implica menores niveles de consumo e inversión, no se puede esperar un mayor incremento de este indicador.

Dentro de la economía dolarizada, en la última década, la inflación ha sido de 4% anual en promedio. Esto ha permitido que la brecha entre el ingreso familiar y el costo de la canasta básica se reduzca en el tiempo, ya que los incrementos salariales en el período 2007-2010 incidieron en gran medida en este resultado. Por lo mismo, no se justifica la realización de



Fides Trust

ADMINISTRADORA DE NEGOCIOS FIDUCIARIOS FIDES S.A.

mayores aumentos en sueldo por temas de inflación, especialmente si no responden a un mayor nivel de producción.

La deuda pública ecuatoriana será uno de los principales desafíos económicos que el próximo gobierno deberá abordar en este año.

Las necesidades de financiamiento gubernamentales para cubrir el presupuesto, incrementaron el endeudamiento desde 2009. Tanto el saldo de deuda interna como externa han aumentado; en diciembre de 2016 superó los USD 38.000 millones (65% externa y 35% interna) de acuerdo a cifras oficiales

A nivel de evolución, el servicio de la deuda se redujo hasta el año 2009 cuando se dio la recompra de los bonos Global. Sin embargo, este hecho incidió en las tasas de interés de créditos para el país, lo que junto a las mayores necesidades de financiamiento tuvieron como resultado intereses más altos. Al mes de noviembre de 2016, este rubro superó los USD 10 mil millones (valor cercano al 30% del gasto del SPNF), concentrado, sobre todo, en la deuda interna.

Por otro lado, el acceso al crédito internacional se da con tasas de interés más altas que las de los vecinos, ya que Ecuador tiene el segundo riesgo país más alto de la región. En 2016 se ubicó en cerca de 1.000 puntos, lo que implica una tasa de interés de 10 para cubrir ese riesgo. Esto explica los altos intereses para las emisiones de bonos realizadas de: 10,65%; 9,65% y 9,13%.

En el pasado enero este indicador se ubicó en valores superiores a los 600 puntos, lo que denota una mejor percepción internacional del país, aunque se mantiene como el segundo más alto de América Latina.

En el caso ecuatoriano, el Fondo Monetario, el Banco Mundial, la Comisión Económica para América Latina (Cepal) e incluso el Banco Central coinciden en que la economía se contraerá este año entre 1,7% y 2,5%, lo cual pone en riesgo los avances sociales en reducción de la pobreza o la desigualdad.

Los organismos internacionales, sin embargo, no coinciden en el escenario del próximo año, que en el caso ecuatoriano estará marcado por las elecciones presidenciales. Luego de una década de cierta estabilidad política, la incertidumbre sobre el próximo Gobierno tiene repercusiones en el escenario económico. Las empresas prefieren esperar que el escenario político se aclare para tomar decisiones de inversión, lo cual tiene efectos en la producción, el empleo y crecimiento.

El Banco Mundial y la Cepal creen que lo peor ya pasó para la economía ecuatoriana y que en el 2017 se logrará una recuperación que oscilará entre el 0,2 y 0,8%, lo cual equivale a un estancamiento económico, considerando que al menos se debe crecer al ritmo que aumenta



Fides Trust

ADMINISTRADORA DE NEGOCIOS FIDUCIARIOS FIDES TRUST S.A.

la población: 2%. El pesimista del grupo es el FMI, que prevé un segundo año de recesión (-2,7%).

El Banco Central del Ecuador no tiene una proyección para el 2017, pero las autoridades del Gobierno sostienen que la economía está en proceso de recuperación. Sin embargo, los factores que vienen empujando ese crecimiento son básicamente externos: deuda y precio del petróleo, que no controla el Gobierno.

Hechos Relevantes

En cuanto al resultado y objetivos alcanzados por FIDES TRUST S.A. durante el ejercicio económico del 2016 menciono los más importantes:

- ❖ Durante el ejercicio económico del 2016 se firmaron los siguientes negocios fiduciarios:
 - ❖ Contrato de Fideicomiso Mercantil Inmobiliario denominado "Marenostro".
 - ❖ Contrato de Fideicomiso Mercantil de administración y pago condicionado denominado "Merino -- Mosquera".
 - ❖ Contrato de Fideicomiso Mercantil de Garantía denominado "LGS".

Estos contratos consolidan la experiencia alcanzada por la empresa durante sus dieciséis años de actividades además de cumplir con los objetivos propuestos el año anterior. A continuación presentamos un detalle de los negocios fiduciarios que tiene la compañía al 31 de diciembre del 2.016:

Denominación del Fideicomiso o Encargo Fiduciario	Patrimonio US\$ A DIC.31.16
<u>FIDEICOMISOS INSCRITOS</u>	
<u>Titularización</u>	
Fideicomiso Titularización de Cartera Inmobiliaria Volann	324,429.15
Subtotal Fideicomisos inscritos de Titularización	324,429.15
<u>Administración</u>	
Fideicomiso Aloag - Sto. Domingo	973.36
Fideicomiso Concegua	0.00
Fideicomiso Conorte	0.00
Fideicomiso F59	445,030.02
Subtotal Fideicomisos inscritos de Administración	446,003.38



Fides Trust

ADMINISTRADORA DE NEGOCIOS FIDUCIARIOS TRUST S.A.

FIDEICOMISOS NO INSCRITOS

Garantía

Fideicomiso Castro Villalba	50,000.00
Fideicomiso Jorge Ahmed Valencia	0.00
Fideicomiso Rosas La Martina	500,000.00
Fideicomiso Santcity	241,496.89
Fideicomiso de Garantia e Inmobiliario Milannvo	398,479.42
Fideicomiso de Garantia Factorinvest Replasa	916,668.72
Fideicomiso de Garantia LGS	<u>14,903,562.00</u>
Subtotal Fideicomisos no inscritos en Garantia	17,010,207.03

Administración

Fideicomiso Bienes de Capitales Tres	84,657.28
Fideicomiso Oasis	-11,896.17
Fideicomiso Barandúa III	-7,036.02
Fideicomiso Activos Dos Mil Cuatro	7,333,247.74
Fideicomiso Clínica Panamericana	1,655.15
Fideicomiso Solución Lagos del Daule	1,922.17
Fideicomiso La Herradura	388,154.02
Fideicomiso Inmobiliario BG Dos Mil Cuatro	71,860.00
Fideicomiso Inmobiliario BG Dos mil nueve	339,480.24
Fideicomiso Administración Manhattan	12,957.29
Fideicomiso de Administracion y pago condicionado Galvez-Mosquera	139,376.47
Fideicomiso Pan	0.00
Fideicomiso Consorcio Azucarero Ecuatoriano	13,385,183.21
Fideicomiso Capaes	1,198,618.98
Fideicomiso Multipredios Uno	883,960.06
Fideicomiso Mercantil Samborondon	-8,079.75
Fideicomiso Arboleda del Salado	3,591,896.53
Fideicomiso Mercantil Punta Barandua	0.00
Fideicomiso de Administración y Garantía Santcity Dos	423,889.10
Fideicomiso de Administración Angel Assets	472,740.35
Fideicomiso de Administración L'Isola	4,562,966.34
Fideicomiso de Administracion y pago condicionado Merino-Mosquera	<u>761,150.01</u>
Subtotal Fideicomisos no inscritos de Administración	33,626,703.00



Fides Trust

ADMINISTRADORA DE NEGOCIOS FIDUCIARIOS FIDES S.A.

<u>Inmobiliario</u>	
Fideicomiso Aqualina	61,919.68
Fideicomiso Inmobiliario Marenostru	4,455,456.94
Subtotal Fideicomisos no inscritos Inmobiliario	4,517,376.62
ENCARGOS FIDUCIARIOS NO INSCRITOS	
<u>Garantía</u>	
Sub Total Encargos Fiduciarios de Garantía	0.00
<u>Administración</u>	
Encargo Fiduciario Surco Activo	0.00
Encargo Fiduciario Edificio Excecutive Center Of. 409	0.00
Encargo Fiduciario Renzo De Genna	0.00
Encargo Fiduciario Flujo Vehicular	0.00
Encargo Fiduciario Gestorinsa	0.00
Encargo Fiduciario Silvercross	0.00
Encargo Fiduciario Futurfid	0.00
Encargo Fiduciario Z&UMED	0.00
Encargo Fiduciario Inmobiliaria Khambar	0.00
Encargo Fiduciario Nothbom	0.00
Sub Total Encargos Fiduciarios Administración	0.00
TOTAL PATRIMONIOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016	55,924,719.18

Resultados del Ejercicio Económico 2016

Como podemos apreciar el año 2.016 fue un año poco estable en el aspecto económico, sin embargo pudimos concretar nuevos contratos. Las utilidades netas luego de la distribución de utilidades y provisión de impuesto a la renta ascienden a \$ 62.319.19. Los gastos se manejaron dentro de una política conservadora y de acuerdo a lo presupuestado.

A continuación presentamos un cuadro comparativo del balance general a diciembre 31 del 2016-2015:

Cuadro comparativo de los Estados Financieros

Cuentas	Saldos al 31-12-16	Saldos al 31-12-15	Incremento y/o disminución Monto	Incremento y/o disminución %
BALANCE GENERAL				
Activos	595,231.55	618,678.77	-23,447.22	-3.79%
Pasivos	106,621.55	121,247.01	-14,625.46	-12.06%



Fides Trust

ADMINISTRADORA DE NEGOCIOS FIDUCIARIOS FITRUST S.A.

Patrimonio	426,290.81	497,431.76	-71,140.95	-14.30%
Utilidad Antes de Reserva Legal	62,319.19	79,045.51	-16,726.32	-21.16%

Cuentas	Saldos al 31-12-16	Saldos al 31-12-15	Incremento y/o disminución Monto	Incremento y/o disminución %
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS				
Ingresos	660,191.60	680,864.98	-20,673.38	-3.04%
Egresos	563,899.71	559,895.42	4,204.29	0.75%
Utilidad antes de impuestos	96,291.89	121,169.56	-24,877.67	-20.53%
15 % trabajadores	14,443.78	18,175.43	-3,731.65	-20.53%
22% Impto Renta Más impto diferido	19,528.92	23,948.62	-4,419.70	-18.45%
Utilidad Neta	62,319.19	79,045.51	-16,726.32	-21.16%

Objetivos principales para el 2017:

Entre los objetivos principales para este año hemos considerado:

- ❖ Búsqueda de nuevos negocios y por ende de ingresos por comisiones
- ❖ Se ha planteado un monitoreo constante de los resultados obtenidos versus los proyectados.
- ❖ Promoción de nuestros servicios mediante visitas a clientes y potenciales nuevos clientes y participación en eventos relacionados con nuestros productos.

Aspecto societario:

En el año 2016 se dio la distribución de dividendos en efectivo a los accionistas de las utilidades por el año 2015.

De igual forma, se procedió a realizar la reserva del 10% conforme lo estipula la Ley para Reserva Legal.

Al igual que años anteriores, FIDES TRUST S. A. destinará todos sus esfuerzos para la búsqueda de nuevos clientes, participando en eventos relacionados con los negocios fiduciarios y acercamiento personalizado a potenciales clientes, manteniendo una política conservadora en cuanto a la selección de los mismos, apoyando el desarrollo de proyectos que representen un verdadero desarrollo económico para el país.

Atentamente,

Ing. Silvia Patricia Céleri Silva
Gerente General

FIDES TRUST, Administradora de Negocios Fiduciarios FITRUST S.A.



Fides Trust

ADMINISTRADORA DE NEGOCIOS FIDUCIARIOS FIDES S.A.

**INFORME DEL GERENTE GENERAL A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
(ALCANCE)**

Guayaquil, Marzo 30 del 2017

Señores Accionistas:

Como alcance al informe de Gerencia emitido con fecha marzo 10 del 2017 y aprobado en Junta General de Accionistas el 13 de marzo, pongo a su consideración los nuevos estados financieros del año 2016, que fueron ajustados acorde lo sugerido por de la firma auditora externa Moore Stephens, en vista de que en su revisión de auditoría, se percataron que el informe inicial emitido por la firma Actuaría y registrado en el año 2016, correspondiente a las reservas de la jubilación patronal y bonificación por desahucio, no estaban acorde a lo que establece la ley referente a la tasa de descuento que debería aplicarse para el cálculo de las mismas, es por tal motivo que nos pidieron se solicite a Actuaría realice un nuevo informe que contenga el recálculo de los años 2014-2015-2016.

A continuación sirvanse encontrar cuadro comparativo con el nuevo estado financiero y definitivo del año 2016:

Cuadro comparativo de los Estados Financieros definitivos

Cuentas	Saldos al 31-12-16	Saldos al 31-12-15	Incremento y/o disminución Monto	Incremento y/o disminución %
BALANCE GENERAL				
Activos	595.231.55	618.678.77	-23.447.22	-3.79%
Pasivos	125.499.35	121.247.01	4.252.34	3.51%
Patrimonio	409.043.94	497.431.76	-88.387.82	-17.77%
Utilidad Antes de Reserva Legal	60.688.26	79.045.51	-18.357.25	-23.22%



Fides Trust

ADMINISTRADORA DE NEGOCIOS FIDUCIARIOS FITRUST S.A.

Cuentas	Saldos al 31-12-16	Saldos al 31-12-15	Incremento y/o disminución Monto	Incremento y/o disminución %
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS				
Ingresos	660,191.60	680,864.98	-20,673.38	-3.04%
Egresos	565,619.71	559,695.42	5,924.29	1.06%
Utilidad antes de impuestos	94,571.89	121,169.56	-26,597.67	-21.95%
15 % trabajadores	14,185.78	18,175.43	-3,989.65	-21.95%
22% Imppto Renta Más imppto diferido	19,697.85	23,948.62	-4,250.77	-17.75%
Utilidad Neta	60,688.26	79,045.51	-18,357.25	-23.22%

Atentamente,

Ing. Silvia Patricia Céleri Silva
Gerente General

FIDES TRUST, Administradora de Negocios Fiduciarios FITRUST S.A.