

Ambato, 29 de Marzo de 2018

**INFORME DE ADMINISTRADORES A LA JUNTA GENERAL
ORDINARIA DE ACCIONISTAS DE VENUS S.A.**

Señores:
Accionistas
Presente

De nuestra consideración:

Cumpliendo con el estatuto social de la compañía, pongo a consideración de ustedes el informe anual correspondiente al ejercicio económico del año 2.017.

El día 31 de Diciembre del año anterior falleció José F. Cuesta H. quien fue socio fundador, se desempeñó como gerente general por muchos años hasta el año 2.008, para luego asumir la presidencia del Directorio hasta su fallecimiento. Fue una persona que aportó mucho para el desarrollo de Venus S.A.; y será su ejemplo el que debemos seguir para que nuestra empresa pueda seguir vigente por muchos años más.

Aspectos políticos y económicos del Ecuador

La parte política del Ecuador durante el año 2017 estuvo muy agitada; a inicios de año se tuvo las elecciones para presidente y vicepresidente; donde pasaron a segunda vuelta dos binomios; el de Lenín Moreno y Jorge Glas quienes representaban la continuidad de Alianza País y el binomio de Guillermo Lasso y Andrés Páez que representaban al partido político de CREO. El dos de Abril se dio la segunda vuelta de las elecciones; donde el binomio de Lenín Moreno se adjudicó el triunfo; el mismo que fue por estrecho margen de diferencia y que incluso se presumía que había fraude electoral.

El presidente Moreno asume el cargo en el mes de Mayo y se presumía que el proyecto de Alianza País continuaría; pero no fue así, el presidente asume las funciones e inmediatamente se desmarca del Ex Presidente Correa y pide que le dejen gobernar con libertad y a su manera; ahí terminó la era correista que duró 10 años. Con este antecedente el movimiento Alianza País se divide y quedan dos grupos; el que seguía a Correa y la otra parte que se fue con el Presidente Moreno.

Con el nuevo gobierno y la división política que se dio, se empezó a investigar los diferentes casos de corrupción a los funcionarios públicos del anterior gobierno; el principal fue el que se le acusaba de cohecho al vicepresidente de la república; fue aquí cuando el presidente Moreno le retiró todas las funciones a él encomendadas;

esto provocó que la ruptura con AP fuera aún peor. El vicepresidente fue llamado a juicio y se lo encontró culpable por asociación ilícita y fue sentenciado a 6 años de reclusión.

Se iniciaron las investigaciones de otros casos de corrupción entre los principales estuvieron el de la empresa Odebrecht y el de Petroecuador; estos dos generaron un remezón político que incluso el contralor Carlos Polit fue llamado a juicio por haber favorecido a la empresa Odebrecht. Antes de que se lleve a cabo el juicio político en la asamblea, el contralor se fugó del país hacia EEUU; este fue censurado y destituido.

El gobierno actual para tratar de desmontar muchas de las cosas impuestas por el anterior régimen, llevó a cabo la consulta popular la misma que ganó en todas las preguntas y con amplia mayoría. Será en este año cuando se vaya realizando los cambios que manda la consulta popular.

La situación económica del país no es adecuada producto del excesivo gasto público, lo que llevó a que el país esté sobre endeudado, incluso con un nivel superior al permitido por la constitución de la república. Durante el 2017 la emisión de bonos fue por más de siete mil millones de dólares.

Los principales índices económicos del país fueron los siguientes: crecimiento del PIB del 1.5%; la inflación fue negativa con un indicador de -0.20%, la balanza comercial fue positiva y tuvo un valor de \$86.4 millones de dólares, la tasa de desempleo se cerro con un valor de 5.82%, la deuda pública del país cerro con un valor de \$32,639.5 millones y la reserva internacional de libre disponibilidad al final del mes de Diciembre 2.017 fue de \$2,457 millones de dólares.

Aspectos Internacionales

Dentro de los principales hechos políticos internacionales podemos resaltar los siguientes:

Donald Trump asume la presidencia de EEUU; las principales ofertas de campaña fueron aplicar una política antinmigración y recuperar la industria del país.

Corea de Norte ha generado mucha inestabilidad política en la región con la prueba de sus misiles nucleares.

España casi se fractura debido a que Cataluña trató de independizarse para convertirse en un estado independiente.

En nuestra región el principal hecho fue el caso de corrupción de la empresa Odebrecht; dicha empresa tenía como política adjudicarse los contratos de las obras corrompiendo a las diferentes autoridades de los gobiernos de turno.

En Colombia se concretó el proceso de paz con las FARC; el mismo que se convirtió en partido político; se inició un proceso de paz con el ELN. En Venezuela la situación económica y social se ha complicado aún más; se ha convertido en uno de los países

más violentos del mundo, existe un desabastecimiento marcado de alimentos y una inflación elevada.

La Empresa

Negocio Inmobiliario

El año 2017 tuvo una recuperación en lo relacionado a la parte inmobiliaria si lo comparamos al año 2.016; se vendieron tres lotes de terreno el A2 a la empresa Avihol con una superficie de 8.895 m² y un valor de \$622.653 dólares, el B2 al Sr. Diego Cuesta con una superficie de 2.282 m² y un valor de \$152.910 dólares y D8 a la empresa Milplast con una superficie de 2.480m² y un valor de \$210.802 dólares. Todos los terrenos fueron vendidos con financiamiento directo de la empresa y los plazos varían entre 2 a 4 años y la tasa de interés fue del 9.5%.

El año anterior se desarrolló el centro logístico en el parque industrial y comercial Santa Rosa para la empresa Tesalia; eso fue una negociación que se realizó en el año 2016 pero la ejecución de la obra se lo hizo en el 2017. Todos los planos arquitectónicos fueron entregados por parte de Tesalia y Venus contrató a la empresa PYANA para la ejecución de la obra; se contrató a valor fijo y a un plazo de 9 meses, la entrega de la obra tuvo un retraso de 1 mes. La inversión total de la obra fue de \$1.083.628,82 más IVA.

Durante el año 2017 se continuó arriendando los inmuebles de Ambato sector Catiglata a Plasticaucho Industrial y a la empresa Tesalia el inmueble de Santo Domingo de los Tsáchilas y el nuevo del parque Industrial Santa Rosa. La generación de ingresos por concepto de arriendos de inmuebles fue de \$403.994 dólares.

Arriendo de vehículos, hardware y maquinaria

Durante el año 2.017 la generación de ingresos de esta línea de negocio fue de \$570.037,24 dólares y provienen de arriendo de autos \$368.102,70 dólares, arriendo de hardware \$179.263,14 dólares y arriendo de maquinaria \$22.671,40 dólares.

Los márgenes brutos que genera cada una de las líneas fueron de \$101.086 dólares, \$24.836,58 dólares y \$6.015,70 dólares respectivamente; porcentualmente cada línea generó un margen bruto de 34%, 21% y 34% respectivamente.

La flota de vehículos a diciembre de 2.017 fue de 34 vehículos arrendados; no se renovaron unidades.

El número de equipos de hardware arrendados al mes de Diciembre fue de 305 unidades; entre renovación e incremento de unidades se compraron 18 equipos. La reposición se lo hace cada 42 meses; luego de este tiempo se da de baja los equipos.

Inversiones en otras Compañías

Las inversiones en otras compañías generaron dividendos por un valor de \$ 563.041,01 dólares; los dividendos recibidos fueron de las siguientes empresas: Emaulme \$200.000 dólares, Fideicomiso MEP \$270.397,23 dólares, Confia 45.000 dólares, Teimsa \$15.558,58 dólares, Continental Tire Andina \$5.568,46 dólares y Corporación Favorita \$ 24.516,74 dólares. También se recibió dividendo acción de las empresas Continental Tire por un valor de 2.784 y de Corp. Favorita por un valor de 10.095.

Durante el año 2.017 se liquidó el Fideicomiso MEP donde Venus participaba con el 25% del capital; como resultado la empresa debió revalorizar su inversión en Emaulme donde originalmente participaba con el 20% del capital accionario y con la liquidación del fideicomiso pasó a tener el 22,5%. Esta revalorización le significó un ingreso por un valor de 2.807.236,97. La revalorización de las otras inversiones fueron por los siguientes valores: Confia \$57.210,26; Mirasol \$275.003,67; Proauto \$298.447,08; Fideicomiso Granados \$79.721,22 y Corporación Favorita \$84.438,83. El valor total de estos ingresos fue por \$3.602.058,02; cabe recalcar que estos valores son ingresos no tributables. Por otro lado, se debió asumir una pérdida al momento de liquidar el Fideicomiso MEP por un valor de \$610.091,07

Durante el año 2.017 se compró 146.954 acciones de Corporación Favorita por un monto de \$235.291,27 dólares; dando un costo promedio por acción de \$1,60.

Ingresos Financieros

La generación de ingresos financieros se obtuvieron de dos fuentes; las ventas de lotes a crédito y los rendimientos en instituciones financieras y no financieras, el valor de estos ingresos fue de \$ 176.323,50 dólares.

Administración

Los procesos administrativos se llevaron con normalidad y se dio cumplimiento a todas las obligaciones que tuvo la empresa con los organismos de control:

- Se realizaron las declaraciones de impuestos tanto de IVA como Renta
- Se cumplió con las obligaciones de la Superintendencia de Compañías
- Se realizó el pago al GAD Municipalidad de Ambato por concepto de patentes
- Todos los activos de la empresa se encuentran asegurados.

Al encontrarse la empresa dentro del grupo de compañías que se dedican a las actividades del sector Inmobiliario y estando este sector obligado a reportar a la Unidad de Análisis Financiero y Económico, a partir del año 2014 se implementó el sistema de prevención, detección y erradicación del lavado de activos y financiamiento de otros delitos, evitando así que la empresa a la presente fecha pudiera haber sido utilizada como instrumento para realizar dichas actividades. Durante el año 2017 se dio cumplimiento a todos los requerimientos de la normativa vigente. Cabe recalcar que durante este periodo la empresa no recibió notificaciones

o sanciones por parte de las entidades competentes así como tampoco tuvo la necesidad de reportar operaciones inusuales e injustificadas a la UAIFE.

La liquidez de la empresa ha sido utilizada para realizar las inversiones tanto inmobiliarias como en compra de acciones y para pagar los créditos con las instituciones financieras. Se han pagado a tiempo y con normalidad, el saldo de los créditos al mes de Diciembre fue de \$411.788,06; cabe mencionar que corresponde a dos créditos que están estructurados a largo plazo y cuyos vencimientos son entre los años 2.018 y 2.020.

Resultados Económicos

En el año 2.017 los ingresos de la empresa fueron de US \$ 5.678.313,52 dólares; se obtuvo un incremento de 169% comparado al año 2.016; el valor de los gastos para el período 2.017 fue de \$ 1.947.818,64 dólares mientras que en el año 2016 fue de \$1.135.479,17. Las principales cuentas de gastos fueron las siguientes: Gastos Generales de Administración por US \$1.007.419,80 dólares y los gastos no operacionales por un valor de \$940.398,84; dentro de esta cuenta consta las siguientes subcuentas: gastos financieros, depreciaciones por revalúo e impuesto a la renta

Los resultados de la empresa a disposición de los accionistas luego del impuesto a la renta, alcanzó la suma de US \$3.730.494,88 dólares. La recomendación de la administración a los señores accionistas es que el valor de la utilidad se la destine a la reserva facultativa, recursos que serán destinados para capital de trabajo e inversiones en los proyectos que tiene la empresa.

Debemos indicar que el directorio se reunió en dos ocasiones, ahí se conocieron y discutieron temas relevantes de la empresa los mismos que servirán para el desarrollo de la empresa en el largo plazo.

Por último señores accionistas, quisiéramos dejar constancia de nuestra gratitud a todos los señores miembros del Directorio que pusieron todo su esfuerzo para el desarrollo de la empresa.

Ambato, 29 de marzo de 2018.

Atentamente,



Patricio Cuesta V.
Presidente del Directorio



Mauricio Cuesta Miño
Gerente General